



ბატონიშვილის ბიბლიოთეკა

ციტირებისთვის:

ბეგენავა ა., ნარდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი,
თბილისი, 2015

ელექტრონული იურიდიული ბიბლიოთეკა www.princelibrary.ge

შექმნილია USAID/PROLoG-ის ფინანსური ხელშეწყობით



სულხან-საბა ორბელიანის
ფონდისტიფი



USAID
ამერიკელი ხალხისგან

EAST • WEST
MANAGEMENT
INSTITUTE

კანონის უზენაესობის მხარდაჭერა
საქართველოში (PROLoG)

დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი

ავთანდილ გვგენავა

ნარდობის ხელშეკრულების მისაღებად

შეცვლილი გარემოებებისადმი

დავით ბატონიშვილის სამართლის
ინსტიტუტის გამომცემლობა

თბილისი
2015

UDC(უაკ) 347
გ-262

„ნარდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი“ კერძო სამართლის მიმართულებით შესრულებული ნაშრომია, რომელშიც ყურადღება გამახვილებულია ბინის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულებაზე.

გამოცემა საინტერესო იქნება პრაქტიკოსი იურისტების, აკადემიური სფეროს წარმომადგენლებისა და ვალდებულებითი სამართლის საკითხებით დაინტერესებული ნებისმიერი პირისათვის.

სამეცნიერო რედაქტორი: პროფესორი დოქტ. ზურაბ ძლიერიშვილი

ტექნიკური რედაქტორი: დიმიტრი გეგენავა

ყდის დიზაინი: დიმიტრი გეგენავა

© ავთანდილ გეგენავა, 2015

© დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტი, 2015

ISBN 978-9941-0-7381-6

შინაარსი

წინათქმა	5
შესავალი	6
თავი I. ნარდობის ხელშეკრულება (საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ).....	9
1. ნარდობის ხელშეკრულება.....	9
1.1. ნარდობის ხელშეკრულების სპეციფიკა.....	9
1.2. ნარდობისა და შრომითი ხელშეკრულებების ურთიერთმიმართება.....	14
1.3. ნარდობის ხელშეკრულების მოშლა	15
2. საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულება.....	17
2.1. წინასწარი ხელშეკრულება.....	17
2.1.1. წინასწარი ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრა	17
2.1.2. სასამართლო პრაქტიკა საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ წინასწარი ხელშეკრულების სამართლებრივი ხასიათის განსაზღვრასთან დაკავშირებით.....	20
2.2. ნარდობის ძირითადი ხელშეკრულება.....	21
თავი II. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგება..	22
1. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების ინსტიტუტი	22
2. სსკ-ის 398-ე მუხლი, როგორც მისადაგების სამართლებრივი წინაპირობა და დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკა ამ მუხლთან მიმართებით.....	31
2.1. სსკ-ის 398-ე მუხლის გამოყენებისათვის აუცილებელი წინაპირობები.....	37

2.2. საომარი მოქმედებების ფონზე ვალდებულების შესრულების უკიდურესად დამძიმება (განუხორციელებლობა), როგორც ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საფუძველი (ბინამთშენებლობის ხელშეკრულების მაგალითზე)38

თავი III. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებასთან დაკავშირებული გამოწვევები და რეფორმის აუცილებლობა (საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულების მიხედვით).....40

1. საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულების შესრულების შეუძლებლობა	40
1.1. საკანონმდებლო მოწესრიგების ზარკეზები	42
1.2. სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული პრობლემები	43
1.3. სახელმწიფოს მცდარი სამშენებლო პოლიტიკა	44
1.4. ერთგვაროვანი პრაქტიკის არასწორი გაგება და იძულებითი თვითშეზღუდვა სასამართლოს მიერ	45
2. რეკომენდაციები	46
2.1. საკანონმდებლო ცვლილებები	46
2.2. დროებითი მორატორიუმი	47
2.3. სახელმწიფო პოლიტიკის გატარების აუცილებლობა	48
დასკვნა	48
ბიბლიოგრაფია	51

წინათქმა

„ნარდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი“ კერძო სამართლის მიმართულებით შესრულებული ნაშრომია, რომელშიც ყურადღება გამახვილებულია ბინის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულებაზე. იგი ერთგვარი მცდელობაა, პასუხი გაეცეს კითხვებს, რომლებიც ქართულ სამშენებლო ბაზარზე 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს ომის შემდეგ დაგროვდა. მართალია, ომის დასრულებიდან რამდენიმე წელია გასული, თუმცა მის სავალალო შედეგებს საქართველოს ეკონომიკა დღემდე იმკის. ამიტომაც, ვფიქრობ, წიგნში მოცემული რეკომენდაციები და წინადადებები, გათვალისწინების შემთხვევაში, გარკვეულწილად შეძლებს შექმნილი მდგომარეობიდან სწრაფი, ეფექტური გამოსავლის მოძიებასა და სამართლებრივად უკეთესი გარემოს შექმნას.

მინდა განსაკუთრებული მადლობა გადავუხადო პროფესორ ზურაბ ძლიერიშვილს, რომელიც ამ გამოცემის რედაქტორია და რომლის მითითებებისა და სასარგებლო შენიშვნების გარეშე ნაშრომი არ დაიწერებოდა. ასევე, დიდი მადლობა სამშენებლო კომპანია „არსსა“ და პირადად მის დირექტორს, ბატონ თორნიკე აბულაძეს სამშენებლო სამართლებრივი ურთიერთობების უკეთ გაცნობისა და ანალიზისათვის. განსაკუთრებული აღნიშვნის ღირსია დავით ბატონიშვილის სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, რომელმაც გამოცემის ტექნიკური და სარედაქციო საკითხები უზრუნველყო.

ავთანდილი გეგენავა

სამართლის მაგისტრი, ქ. თბილისის ზედამხედველობის
საქალაქო სამსახურის იურისტი

ნარდობის ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემომდებლისადმი

„არსებობს ერთი რამ, რომელიც საზოგადოებრივი წესრიგის ყველა მოთხოვნაზე მაღლა დგას, ეს არის, ქმედუნარიანი ადამიანის მიერ ხელშეკრულების დადების თავისუფლება, რომლის მიხედვითაც, თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე შეთანხმებული ყველა სახელშეკრულებო პირობა უნდა იქნას წმინდად დაცული და საჭიროების შემთხვევაში სამართლიანი სასამართლოს მიერ აღსრულებული.“
სერ ჯორჯ ჯეესელი¹

შესავალი

ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია ორი ურთიერთმფარავი ნების გამოვლენის საფუძველზე, ავალდებულებს მის მხარეებს, კეთილსინდისიერად შეასრულონ მათზე დაკისრებული ვალდებულებები და გამოიყენონ მინიჭებული უფლებები². ამის გარანტიად კი გვევლინება თითქმის ყველა სამართლებრივ სისტემაში განმტკიცებული პრინციპი – *Pacta Sunt Servanda*³. თუმცა, რაც უფრო გრძელ ვადაზეა გაწერილი სახელშეკრულებო ურთიერთობები, მით უფრო მეტია იმის რისკი, რომ მხარეთა მიერ წინასწარ გათვლილი გარემოებები შეიცვალოს⁴. გარემოებების ცვალებადობამ კი შესაძლოა გამოიწვიოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულების გართულება, ან მისი შეუძლებლობა⁵, რის საფუძველზეც, კონტრაქტებს წარმოემოხაზება

¹ Printing and Numerical Registering Co. v. Sampson, L.R 19 eq. 462, 465 (1875).

² Baranauskas E., Zapolskis P., The Effect of Change In Circumstances on The Performance of Contract, 2009, 198.

³ Zimmermann R., The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition, Johannesburg, 1990, 576.

⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001, 399.

⁵ <<http://www.ag.gov.au/Consultations/Documents/ReviewofAustraliancontractlaw/Changingcircumstancesandhardship.pdf>> [16.01.2014]

უფლება, სახელშეკრულებო პირობები შეცვლილ გარემოებებს მიუსადაგონ.

აქამდე ჩამოყალიბებული ადამიანის უფლებებისა და სამართლებრივი პრინციპების უმეტესობის მსგავსად, *Pacta Sunt Servanda*-ს აბსოლუტური ხასიათი არ გააჩნია და განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას, შესაძლოა შეიზღუდოს. ამ პრინციპში ყველაზე საინტერესო ჩარევა *Clausula Rebus Sic Stanibus*⁶ საშუალებით ხორციელდება, რომლის მიხედვითაც, „ხელშეკრულების მბოჭავი ძალა ვრცელდება მხოლოდ იმ ფარგლებსა და გარემოებებში, რომელიც მოქმედება ხელშეკრულების დადების მომენტში“⁷. სწორედ აღნიშნული დანაწესი წარმოადგენს ხელშეკრულების შეცვლილ გარემოებებზე მორგების პრეზუმფციის ჩამოყალიბების პირველყოფილ სახეს. დღეისათვის კი ეს ინსტიტუტი საკმაოდ განვითარებულია და მის მრავალ ვარიაციას ვხვდებით, მათ შორის: *hardship*⁸, *frustration*⁹ და სხვ.¹⁰ ამის გამომწვევ მიზეზად კი ბოლო საუკუნეების მანძილზე მსოფლიოში განვითარებული საომარი მოქმედებები და მათ შედეგად მიღებული მძიმე ეკონომიკური და პოლიტიკური მდგომარეობაა მიჩნეულია. მისი განვითარების აუცილებლობა განსაკუთრებით პირველი მსოფლიო ომის შედეგებმა ცხადფენს¹¹.

ქართული სამართლებრივი სივრცისთვის შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების ინსტიტუტი ევროპულ სტანდარტებთან მიახლოების, სამართლის „ევროპეიზაციის“ მცდელობასა და მეოცე საუკუნის 90-იანი წლების მეორე ნახევარში განხორციელებული სამოქალაქო

⁶ Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 579.

⁷ იქვე, 579.

⁸ *Hardship* – იგულისხმება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გართულება, დაბრკოლების შექმნა.

⁹ *Frustration* – იგულისხმება ხელშეკრულების არსებითი პირობების, საფუძვლების, გარემოებების ცვლილება.

¹⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001, 401.

¹¹ Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 581.

სამართლის რეფორმის ერთ-ერთ ნათელ წერტილს წარმოადგენს. შედეგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომში „სსკ“) 398-ე მუხლი ადგენს ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საკანონმდებლო მოწესრიგებას¹².

ნაშრომის მიზანია შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების ქართული მოწესრიგების ანალიზი და მისი შინაარსობრივი დაზიწროება. უპირატესად, ეს განხორციელდება 2008 წელს რუსეთ-საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედების მიმართულებით, რაც მოგვცემს საშუალებას, განვითარებული საომარი მოქმედებები გავათანაბროთ გარემოებების ცვლილებასთან. ნაშრომში განხილული იქნება, თუ რამდენად შეიძლება ეს უკანასკნელი სსკ-ის 398-ე მუხლის გამოყენების საფუძვლად იქცეს, ბინათმშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულების მიზნებისათვის. ნაშრომის მიზანია, 2008 წელს რუსეთ-საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედებები განიხილოს და დაუკავშიროს იმ ნარდობის ხელშეკრულებების შეუსრულებლობას, რომლებზეც განვითარებულმა საომარმა მოქმედებებმა პირდაპირი ზეგავლენა იქონიეს. ამ მიმართულებით განიხილება საქართველოს საერთო სასამართლოების ყველაზე მნიშვნელოვანი პრაქტიკა და მოხდება მისი განზოგადება. ამასთან, გაანალიზდება 398-ე მუხლის მოდიფიცირების შესაძლებლობა და სხვა ქვეყნების საკანონმდებლო და სასამართლო პრაქტიკის გაზიარების პერსპექტივები, ყურადღება გამახვილდება ამ პრინციპების მიხედვით დაგროვილი გამოცდილების საქართველოში ადაპტირებისა და სამომავლო პრაქტიკული გამოყენების შესაძლებლობაზე, ასევე, შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებებისა და წინადადებების შემუშავებაზე.

ნაშრომზე მუშაობისას გამოყენებულ იქნება ანალიტიკური, ისტორიულ-გენეტიკური, ჰერმენევტიკული და შედარებითსამართლებრივი კვლევის მეთოდები, რათა დასახული მიზნების შესაბამისად, მაქსიმალურად ამომწურავად იქნას გაანალიზებული და შესწავლილი ბინათმშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულებასთან შეცვლილი გარე-

¹² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლი.

მოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების ქართული გამოცდილება, ზოგადთეორიული მასალები და სასამართლო პრაქტიკა.

თავი I. ნარდობის ხელშეკრულება (საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ)

1. ნარდობის ხელშეკრულება

1.1. ნარდობის ხელშეკრულების სპეციფიკა

ეკონომიკური ურთიერთობებისა და სახელმწიფო საბაზრო ეკონომიკის განვითარებასთან ერთად, ჩნდება საჭიროება, რომ ამ ურთიერთობებზე დამყარებული ტრანზაქციების მომწესრიგებელი სამართლებრივი ინსტიტუტებიც განვითარდეს და მოერგოს დროის ახალ გამოწვევებსა და მოთხოვნებს. ნარდობის ხელშეკრულების წარმოშობასაც მსგავსი საწყისი ჰქონდა ძველი რომის კერძო სამართალში, როდესაც გაჩნდა საჭიროება, გარკვეული ურთიერთობების მომწესრიგებელი მექანიზმი შექმნილიყო, რამაც გამოწვია ისეთი ინსტიტუტის წარმოშობა, რომელიც რომის სამართალში *ოცატო ჩონდუცტო*-ს სახელით იყო ცნობილი. ეს ინსტიტუტი თავის თავში აერთიანებდა სამ სამართლებრივ ცნებას¹³, მათ შორის – *ოცატო ჩონდუცტო პერის*¹⁴, რომელსაც შესაძლოა პირველყოფილი ნარდობა ეწოდოს, თუმცა სპეციფიკური და ტექნიკური მახასიათებლებით ის თანამედროვე ნარდობის იდენტური იყო: იდებოდა რაიმე საშუაოს შესასრულებლად და მიმართული იყო საშუაოს შესრულების შედეგისკენ.¹⁵ „დამკვეთი, აღნიშნული მიზნით, საშუაობის მწარმოებელს (conductor) გარკვეულ ნივთს გადასცემდა. საშუაოს დასრულების შემდეგ მენარდეს ფულად ანაზღაურებას უხ-

¹³ *Locatio Conductio* – ამ ტერმინის ჩამოყალიბება და შექმნის იდეა ეკუთვნით რომაელ იურისტებს, რომლებმაც ერთი ცნების ქვეშ გააერთიანეს სამი სხვადასხვა, ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი და სრულიად განსხვავებული სფერო: *Locatio Conductio Rei* (ნივთის ქირაუნობა, იჯარა), *Locatio Conductio Operarum* (მომსახურება) და *Locatio Conductio Operis* (ნარდობა), რაც დღევანდელ ნარდობის ინსტიტუტთან არის გათანაბრებული.

¹⁴ Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 338-339.

¹⁵ მეტრეველი ვ, რომის სამართალი (საფუძვლები), თბილისი, 2012, 82.

დიდნენ, ხოლო სამუშაოს დამკვეთი კი იღებდა დამზადებულ ნივთს, შრომის შედეგს“¹⁶.

თანამედროვე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს საფუძვლად ბერძნულ-რომაული კერძო სამართალი (მისი მრავალ ქვეყანაში რეცევიციების შედეგად)¹⁷ უდევს, რის შედეგადაც ნარდობის ინსტიტუტი დღეისათვის საკმაოდ ხშირად გამოიყენება ქართულ სამართლებრივ რეალობაში და შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსშიც დიდი ადგილი უკავია.¹⁸ სანამ კონკრეტულად ნარდობის ხელშეკრულების სპეციფიკაზე გადავიდოდეთ, აღსანიშნავია, რომ ყველაზე ვრცლად და მრავალფეროვანი კუთხით ნარდობის ხელშეკრულების ინსტიტუტი სამშენებლო საქმიანობაში გამოიყენება, რადგან სამშენებლო საქმიანობის ყოველი ეტაპი იწყება და სრულდება ამ ინსტიტუტის დახმარებითა და მისი გამოყენებით, რაც ხელს უწყობს პროცესის სისტემურ და სამართლებრივ გამართულობას, მნიშვნელობა არა აქვს სამშენებლო პროექტის დაკვეთა ხდება, თუ კონკრეტულად მშენებლობის განხორციელება.

ქართულ სამართლებრივ სინამდვილეში ყველა ხელშეკრულება, რომელსაც შესაძლებელია ნარდობის ხასიათი ჰქონდეს, გაერთიანებულია ერთი ცნების ქვეშ და წესრიგდება სამოქალაქო კოდექსის 629-656-ე მუხლებით, თუმცა არის ქვეყნები, სადაც საკანონმდებლო მოწესრიგების დონეზე გამოყოფილია ნარდობის ცალკეული სპეციალური სახეობები – საყოფაცხოვრებო ნარდობა, სამშენებლო ნარდობა, ნარდობა სახელმწიფო საჭიროებისთვის სამუშაოების შესრულებაზე და სხვ.¹⁹

ნარდობის ხელშეკრულებით, მენარდე ვალდებულია შეასრულოს გარკვეული სამუშაო – შექმნას/დაამზადოს პროდუქტი, შემკვეთი კი იღებს ვალდებულებას, გადაიხადოს ამისათვის შეთანხმებული თანხა.²⁰ მენარდე თავის თავში გულისხმობს პირს, რომელიც კისრულობს ვალ-

¹⁶ გარიშვილი მ., ხოფერია მ., რომის სამართალი, თბილისი, 2013, 434.

¹⁷ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, 2005, 39.

¹⁸ ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის სამართლებრივი რეგულირება, თბილისი, 2001, 2.

¹⁹ ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, თბილისი, 2010, 286.

²⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლი.

დებულებას, შეასრულოს კონკრეტული სამუშაო, რის საფუძველზეც დებს პირობას, „შექმნას“, მიიღოს სპეციფიკური შედეგი.²¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილი წარმოგვიდგენს ნარდობის ხელშეკრულების ცნებას, რომლითაც, მართალია, ზუსტად არ იკვეთება ამ ხელშეკრულების სპეციფიკა, თუმცა მას სსკ-ს შესაბამის თავში მოცემული სხვა მუხლები განაგრძობენ, რის შედეგადაც, შეიძლება ითქვას, რომ ნარდობის ხელშეკრულების იდენტიფიცირებისათვის აუცილებელია გარკვეული, საკანონმდებლო მოწესრიგებიდან გამომდინარე კრიტერიუმების არსებობა.

პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს სასყიდლიანობის ფაქტორი. ცნებიდან გამომდინარე, ნარდობის ხელშეკრულება ყოველთვის სასყიდლიანია²², რაც საკმაოდ მნიშვნელოვანი მომენტი, რადგან ყოველჯერზე მენარდე ვალდებულია შეასრულოს სამუშაო და მიიღოს შეთანხმებული შედეგი, ხოლო შემკეთის მთავარი ვალდებულებაა, გადაიხადოს შეთანხმებული ანაზღაურება/საზღაური.²³ ამასთან, აუცილებელია ნარდობის ხელშეკრულების საგანი იყოს მენარდის შრომის შედეგი,²⁴ თუმცა რომის სამართალში არ იყო აუცილებელი, ეს ყოფილიყო მხოლოდ და მხოლოდ რაიმე ფიზიკური შრომის შედეგი (მაგ., ტვირთის, ან ხალხის გადაყვანა/გადაზიდვა).²⁵ „ნარდობის ხელშეკრულების დადების საფუძველზე მხარეები იბოჭებიან მოქმედებებში, რაც დაბალანსებულია წინასწარ განსაზღვრული შედეგის მიღების სურვილით“²⁶, ეს შეიძლება იყოს, რაიმე მატერიალური ნივთი, ერთი შედეგი, რომელზეც მენარდემ უნდა განახორციელოს სამუშაოები,²⁷ მენარდე

21 Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 393.

22 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV, თბილისი, 2001, 243.

23 Sir Markesinis B., Unberath H., Johnston A., *The German Law of Contract*, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 156.

24 ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის სამართლებრივი რეგულირება, თბილისი, 2001, 5.

25 Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 394.

26 ქარდავა ე., შრომის და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთმიმართების საკითხისათვის, სამართლის ჟურნალი, №1, 2009, 218.

27 იქვე, 221.

ვალდებულია მიადწიოს შედეგს.²⁸ თუ არ არის შედეგი, მაშინ ადგილი აქვს ხელშეკრულების შეუსრულებლობას²⁹. თუმცა ეს ეხება მარტო იმ შემთხვევას, როდესაც შეკვეთილია რაიმეს შექმნა და შემკვეთს ინტერესი აქვს ამ პროდუქტის დასრულებული სახით მიღებაზე (რაც უმეტეს შემთხვევაში ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს). ნარდობის ურთიერთობა შესაძლებელია, ასევე, მოიცავდეს რაიმეს გადაკეთებას, შეცვლას, აღდგენას და ა.შ. – რა შემთხვევაშიც, შემკვეთის უფრო დიდი ინტერესი მიმართული იქნება კონკრეტულად ამ პროცედურაზე და არა ნივთის შექმნაზე, რადგან მიზანი შექმნილი ნივთის სახეცვლის განხორციელება იქნება. ნარდობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, დიდი ყურადღება ეთმობა იმას, რომ შემკვეთისგან ქონებრივად და ორგანიზაციულად დამოუკიდებელმა მენარდემ სამუშაო პირადად და საკუთარი რისკით შეასრულოს³⁰. ამაზე მეტყველებს ის ფაქტი, რომ ნარდობის მთელი პროცესის განმავლობაში, მენარდე სრულიად დამოუკიდებელი და თავისუფალია შემკვეთის მითითებებისგან³¹, თუ სხვა რამ არ არის შეთანხმებული. ასეთ შემთხვევაში მენარდეს აქვს ერთადერთი ვალდებულება – შეთანხმებული სამუშაო შეასრულოს პირადად, მაღალი ხარისხით, უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლის გარეშე³², ხოლო იმ შემთხვევაში, როცა მხარეებს შორის ხარისხი არ არის შეთანხმებული, – შეასრულოს მინიმუმ საშუალო ხარისხით³³.

პრაქტიკული კუთხით, ხშირ შემთხვევაში ეს შეუძლებელია, ვინაიდან, როდესაც ხელშეკრულება ეხება განსაკუთრებით რთულ მშენებლობას, ან სამუშაოებს (მრავალბინიანი კომპლექსი, ჰესი, აერობორტი, პორტი, – თუმცა მსგავს დანაწევს კოდექსი პირდაპირ არ ითვალისწინ

²⁸ Sir Markesinis B., Unberath H., Johnston A., The German Law of Contract, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 155.

²⁹ ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის სამართლებრივი რეგულირება, თბილისი, 2001, 6.

³⁰ იქვე, 7.

³¹ ქარდავა ე., შრომის და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთმიმართების საკითხისათვის, სამართლის ჟურნალი, №1, 2009, 220., იხ. ციტატა: Shantimal J., Contract of Service and Contract for Service, www.ebc-india.com/lawyer/articles/2003v8a2.htm.

³² ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის სამართლებრივი რეგულირება, თბილისი, 2001, 28.

³³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 380-ე მუხლი.

ნებს), ძირითადი მენარდე ყოველთვის საჭიროებს სხვა ქვემენარდების დახმარებას, რათა სამუშაოს შესრულება სრულყოფილად განხორციელდეს, ასეთ შემთხვევაში, მენარდე ქვენარდობის ხელშეკრულებას დებს, რომელსაც შესაძლოა ქვენარდობის ხელშეკრულებაც ეწოდოს.³⁴ ასეთ დროს გასათვალისწინებელია პასუხისმგებლობის საკითხიც. მართალია, ქვემენარდის ხარვეზისათვის პასუხს ყოველთვის გენერალური მენარდე აგებს, თუმცა კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული, რა ფარგლებში შეიძლება გენერალურმა მენარდემ ვალდებულების შესრულება გადაანდოს ქვემენარდეს. მაგ., რამდენად შეუძლია ცნობილ სამშენებლო კომპანიას, რომელიც ნარდობის ხელშეკრულებას დებს ფიზიკურ პირთან, რომელიც, თავის მხრივ, ამ კომპანიას სახელიდან და გამოცდილებიდან გამომდინარე დაუკავშირდა, ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად, დადოს ქვემენარდესთან ხელშეკრულება და გახდეს ახალი შემკვეთი. ამ შემთხვევაში შესაძლოა სსკ-ს 632-ე მუხლი დარიღვეს³⁵, რომლის თანახმადაც, მენარდის გამოცდილებისა და სპეციფიკური ცოდნის არსებობის შემთხვევაში, მას სამუშაოს შესრულების ვალდებულება ეკისრება პირადად.³⁶ სამშენებლო საქმიანობა კი, უდავოდ, სპეციფიკურ ცოდნასა და გამოცდილებაზეა დამყარებული. ამიტომაც, დამკვიდრებული პრაქტიკის გათვალისწინებით, სამშენებლო კომპანიასთან მისული ფიზიკური პირი დებს არა ნარდობის, არამედ ნასყიდობის წინასწარ ხელშეკრულებას. სწორედ ეს ელემენტები მატებს ნარდობის ხელშეკრულებას მის ინდივიდუალიზმს და განასხვავებს სხვა ხელშეკრულებებისგან. პრაქტიკაში ძალიან ხშირია შემთხვევა, როდესაც რთულდება გარკვეულ ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრა, რადგან გვხვდება შერწყმული ხელშეკრულებები, მაგ., ნასყიდობის ხელშეკრულების სათაურის ქვეშ – ნარდობის ხელ-

³⁴ ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 1999, 148.

³⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 632-ე მუხლი: მენარდემ პირადად უნდა შეასრულოს სამუშაო, როდესაც ეს გამომდინარეობს კონკრეტული გარემოებებიდან ან სამუშაოს ხასიათიდან.

³⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV, თბილისი, 2001, 249.

შეკრულება ან შრომის ხელშეკრულების ელემენტების ქვეშ – ქვენარ-
ლობის ხელშეკრულება და ა.შ.

1.2. ნარდობისა და შრომითი ხელშეკრულებების ურთიერთმიმარ- თება

ყველაზე ხშირად მისი გამოვლენა რთულდება, როდესაც მხარეები
ღებენ შრომის ხელშეკრულებას ნარდობის პირობებით, ან – პირიქით.
ვინაიდან ამ ორი ხელშეკრულების გამიჯვნის პრობლემატიკა თემის
განხილვის ფარგლებს სცდება, მოკლედ მიმოვიხილათ გამიჯვნის დამა-
ტებით ელემენტებს. უკვე დასახელებული არგუმენტებითაც, ნათელია
ნარდობის სფეციფიკა, თუმცა, აღსანიშნავია, ასევე, ხელშეკრულების
დადებისა და მისი მომზადების ეტაპზე მხარეთა თანასწორობის ფარ-
გლებიც. მართალია, სამოქალაქო სამართლით მოწესრიგებული ურ-
თიერთობები პირთა თანასწორობაზე უნდა იყოს დამყარებული, რაც
მოიცავს: ნების თავისუფალ გამოვლენას და კერძო ურთიერთობაში
ერთი პირის მბრძანებლობისა და დიქტატის არ დაშვებას,³⁷ თუმცა
შრომის ხელშეკრულების დადებისას, მომავალი დასაქმებული თითქმის
ყოველთვის დამოკიდებულია დამსაქმებლის მიერ შემოთავაზებულ
სტანდარტულ პირობებზე და მას ამ ხელშეკრულების მომზადების
ეტაპზე დიდი წვლილის შეტანისა და თავისი ინტერესების გატარების
შესაძლებლობა არ გააჩნია,³⁸ რაც, რა თქმა უნდა, არათანაბარ მდგო-
მარეობაში აყენებს დასაქმებულს. ბევრად განსახვავებული მდგომარეო-
ბაა, როდესაც საქმე ნარდობის ხელშეკრულებას ეხება. ამ შემთხვევაში
მხარეები აბსოლუტურად თანასწორნი არიან და თანაბრად აქვთ შე-
საძლებლობა, გაატარონ თავიანთი ინტერესები ხელშეკრულების მომ-
ზადების ყველა ეტაპზე და ასახონ ისინი კონკრეტულ ხელშეკრულებ-

³⁷ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2011, 4.

³⁸ ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის ხელშეკრულების გამიჯვნა სხვა მსგავსი ხელშე-
კრულებებისგან, რომან შენგელია საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები,
2012, 335-336.

ბებში, ჩამოყალიბებული პირობების სახით.³⁹ შრომის ხელშეკრულებასთან გვაქვს საქმე, „როდესაც გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, პირი ასრულებს სამუშაოს სხვა პირისათვის, მისი მითითების შესაბამისად და ამისათვის იღებს გარკვეულ ანაზღაურებას“⁴⁰.

როგორც უკვე აღინიშნა, ნარდობის ხელშეკრულების არსებობისას, მენარდე დამოუკიდებელია და იგი არ არის ანგარიშვალდებული შემკვეთთან, გარდა დამატებითი შეთანხმების არსებობისა. შრომითი ურთიერთობის შემთხვევაში კი დასაქმებული ყოველთვის ვალდებულია დამსაქმებელთან, არა მარტო მისი შრომის შედეგის კუთხით, არამედ შრომის პროცესის მხრივაც, თუმცა მენარდისაგან განსხვავებით, დასაქმებულს შესრულებული სამუშაოსათვის პასუხისმგებლობა არ გააჩნია (არ იგულისხმება შიდა შრომის განაწესით არსებული პასუხისმგებლობა),⁴¹ რადგან დასაქმებული უნდა დაემორჩილოს კანონიერ ბრძანებებსა და მითითებებს, რაზე დაყრდნობითაც ვალდებულია მომსახურება გასწიოს პირადი შესაძლებლობების საფუძველზე.⁴² სწორედ დასახლებული არგუმენტები აფუძნებს ნარდობის ხელშეკრულების სპეციფიკას და გამოარჩევს მას სხვა, მასთან მიახლოებული ხელშეკრულებებისგან.

1.3. ნარდობის ხელშეკრულების მოშლა

ნარდობის სპეციფიკის აღნიშვნასთან ერთად, აუცილებელია ვიმსჯელოთ იმ გარემოებებზე, როდესაც შესაძლებელია განხორციელდეს ნარდობის ხელშეკრულების მოშლა. ხელშეკრულების მოშლა ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია, იგი აღმჭურველი უფლებაა, რომელიც მხარეს აძლევს შესაძლებლობას, მის მიმართ არსებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში შეწყვიტოს ეს სამარ-

³⁹ ქარდავა ე., შრომის და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთმიმართების საკითხისათვის, სამართლის ჟურნალი, №1, 2009, 218-220.

⁴⁰ Sir Markesinis B., Unberath H., Johnston A., The German Law of Contract, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 155.

⁴¹ ქარდავა ე., შრომის და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთმიმართების საკითხისათვის, სამართლის ჟურნალი, №1, 2009, 222.

⁴² Zimmermann R., The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition, Johannesburg, 1990, 397.

თლებრივი ურთიერთობა⁴³. შესაძლებელია ხელშეკრულების მოშლის ცალკეული შემთხვევები, როგორც კანონით, ასევე, ხელშეკრულებით იყოს გათვალისწინებული.⁴⁴

სსკ-ის 636-ე და 637-ე მუხლები ეხება ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა იმ უფლებებს, რომლითაც მენარდე და შემკვეთი აღჭურვილი არიან, გარკვეული გარემოების დადგომის შემთხვევაში, მოშალონ მათ შორის დადებული ხელშეკრულება. ეს მუხლები ხელშეკრულების მოშლის უფლებას ანიჭებენ როგორც მენარდეს ისე შემკვეთს. აღნიშნული უფლება უზრუნველყოფილი იყო რომის სამართალშიც: „თუ სამუშაოს პროცესში გაირკვეოდა, რომ შეუძლებელი იყო სამუშაოს შესრულება დათქმულ ფასებში, დაკვეთს შეეძლო გაელო დამატებითი თანხა, ან შეეჩერებინა სამუშაო, ანდა უარი ეთქვა ხელშეკრულებაზე“⁴⁵.

მენარდის ინიციატივით ხელშეკრულების მოშლა წარმოადგენს თემის განხილვის ფუნდამენტურ საკითხს, რადგან სსკ-ის 637-ე მუხლის თანხმად, „მენარდეს შეუძლია სამუშაოს დასრულებამდე მხოლოდ ისე შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რომ შემკვეთმა შეძლოს მომსახურების სხვაგვარად მიღება, გარდა იმ შემთხვეებისა, როცა შეწყვეტისათვის არსებობს რაიმე მნიშვნელოვანი საფუძველი“⁴⁶. ასეთ საფუძველად შეიძლება განისაზღვროს ფინანსური გარემოს შეცვლა, რომელმაც შესაძლოა დიდი გავლენა იქონიოს ხელშეკრულების მიმდინარეობაზე, მის შესრულებაზე⁴⁷. მაგ., გაძვირდა სამშენებლო მასალა, მომსახურება, მუშახელი და ა.შ.⁴⁸

ამ შემთხვევაში, ხსენებული მუხლით არ კონკრეტდება ის ფაქტი, თუ რა შეიძლება გახდეს მოშლის კონკრეტული საფუძველი, 637-ე

⁴³ თოლუა მ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 2006, 54.

⁴⁴ მარიამიძე გ., ვალდებულებითი სამართალი (სახელშეკრულებო სამართალი), თბილისი, 2013, 91.

⁴⁵ მეტრეველი ვ, რომის სამართალი (საფუძველები), თბილისი, 2012, 83.

⁴⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 637-ე მუხლი.

⁴⁷ Sir Markesinis B., Unberath H., Johnston A., The German Law of Contract, Oxford and Portland, Oregon, 2006, 156.

⁴⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV, თბილისი, 2001, 261.

მუხლი გვაძლევს მხოლოდ ზოგად დანაწესს, რომ მნიშვნელოვანი საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, მენარდე მოშლის ხელშეკრულებას. რა თქმა უნდა, მსგავს პირობად შეიძლება ჩათვალოს სსკ-ის 398-ე მუხლით გათვალისწინებული გარემოება⁴⁹, რომლის მიხედვითაც, „თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გათვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი“⁵⁰, რის საფუძველზეც გარკვეული გარემოებების გართულების შემთხვევაში, კანონი მენარდეს აძლევს უფლებას, მოშალოს ხელშეკრულება, თუმცა ამისათვის აუცილებელია პატივსაღები მიზეზის არსებობა.

2. საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულება

2.1. წინასწარი ხელშეკრულება

2.1.1. წინასწარი ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრა

საქართველოში დამკვიდრებული პრაქტიკით სამშენებლო კომპანიები, ხშირ შემთხვევაში, მათთან მისულ მომხმარებელს სთავაზობენ არა წმინდა სახის ნარდობის ხელშეკრულებას, არამედ წინასწარ ხელშეკრულებას საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ, თუმცა ამ ხელშეკრულებებში ძირითადად მოაზრებულია ის ფაქტი, რომ სამშენებლო კომპანია თავის თავზე იღებს იმ ზოგად ვალდებულებებს, რის მიხედვითაც შექმნის ხარისხიან, მდგრად და სეისმომდევ შენობას, ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, რაც დამოკიდებულია უკვე მათ შორის განხორციელებულ დამატებით შეთანხმებაზე (კლიენტის სურვილით, ეს შესაძლოა იყოს ე.წ. „თეთრი კარკასი“, ან ე.წ. „შავი კარკასი“).

⁴⁹ იქვე, 261.

⁵⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლი.

მსგავსი ხელშეკრულებების სამართლებრივი ხასიათის განსაზღვრის პრობლემატიკა გარკვეული პერიოდის განმავლობაში იდგა ქვეყანაში, განსაკუთრებით 2008 წლის რუსეთ-საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედებების შემდეგ, რადგან ამ პერიოდში მოხდა მსგავსი ხელშეკრულებების მასობრივი დარღვევა, რის საფუძველზეც წარმოიშვა დიდი რაოდენობით იდენტური ტიპის დავა. ამ შემთხვევაში, მთავარ პრობლემას წარმოადგენდა ნასყიდობასა და ნარდობას შორის მიჯნის გავლება, რადგან სამართლებრივი შედეგების თვალსაზრისით, ეს ორი ურთიერთობა განსხვავებულია. მოსარჩეელების ნაწილი ითხოვდა დარღვეული უფლების ნასყიდობის, ხოლო ნაწილი კი ნარდობის წესებით⁵¹ აღდგენას (უმეტესობა ნასყიდობის წესებით მიმართავდა სასამართლოს). იმის დასადასტურებლად, რომ მსგავსი ურთიერთობა წარმოადგენს ნარდობას და არა – ნასყიდობას. გამოდგება ამონარიდი ერთ-ერთი ხელშეკრულებიდან, რომლის მიხედვითაც, მხარე კისრულობს შემდეგ ვალდებულებას: *„გამყიდველი შექმნის (ააშენებს) ქონებას იმ მიზნით, რომ მყიდველისთვის მისი გადაცემის მომენტიისთვის ის შეესაბამებოდეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობებს“*. ამ პირობით მხარე კისრულობს ვალდებულებას, შექმნას (ააშენოს) პროდუქტი და დასრულებული სახით გადასცეს მყიდველს, რაც ყოველგვარი ყოყმანის გარეშე უნდა ჩაითვალოს ნარდობის ხელშეკრულების ერთ-ერთ ძირითად განმსაზღვრელ ელემენტად, ამასთან, მეორე პირობის თანახმად, *„გასაყიდი ქონება არის სამომავლო, რადგან მისი აშენება და ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში მოყვანა მოხდება გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში“*, – ანუ გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, ეს ქონება შესაბამის კონდიციაში მოიყვანოს გარკვეული ანაზღაურების სანაცვლოდ. თუმცა პირველი პირობის შემთხვევაში იბადება კითხვა – რა მოხდება იმ შემთხვევაში, როდესაც ეწვ გამყიდველი, რომელმაც პირადად იკისრა პროდუქტის შექმნა, თავის მხრივ, დაუკეთავს ამ ვალდებულებას სხვა პირს ისე, რომ ამის შესახებ შეთანხმება არ არსებობს. მსგავსი კითხვა იბადება

⁵¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება №ას-1162-1091-2012.

იმ პრაქტიკის გათვალისწინებით, რომ სამშენებლო სფეროში, ხშირ შემთხვევაში, ვალდებულებას კისრულობს ერთი კომპანია, ხოლო, თავის მხრივ, იგი ამ სამუშაოს სხვა, უკვე შემსრულებელ კომპანიას უკვე-თავს, ამ შემთხვევაში, პირველი კომპანია გამოდის დამკვეთად,⁵² ხოლო მეორე კომპანია კი – შემსრულებლად⁵³.

საინტერესოა, თუ რამდენად შეუძლია კომპანიას, რომელიც თავისი ცოდნით და გამოცდილებით არის ცნობილი, სხვას გადაანდოს ამ ხელშეკრულების სრულად შესრულება. ვფიქრობ, მას ეკისრება ამ სამუშაოს პირადად შესრულება, რასაც სსკ-ის 632-ე მუხლი ადგენს. თუმცა არის მეორე კუთხეც, რომელსაც სსკ-ის 398-ე მუხლი გეთავაზობს კრედიტორთა უფლებების დასაცავად. მის თანახმად, „მოვალემ თავისი კანონიერი წარმომადგენლის და იმ პირთა მოქმედებისათვის, რომელთაც იგი იყენებს საკუთარ ვალდებულებათა შესასრულებლად, ისეთივე მოცულობით უნდა აგოს პასუხი, როგორც საკუთარი ბრალეული მოქმედების დროს“⁵⁴. ამ შემთხვევაში, გენერალურ მენარდეს დაეკისრება ყველა ის პასუხისმგებლობა, რასაც ის სხვა ქვემენარდეს გადაანდობს. აღნიშნულ მსჯელობაში გაზიარებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებაში მოყვანილი მოსაზრება,⁵⁵ თუმცა, ვფიქრობ, რომ ამ შემთხვევაშიც კი პასუხისმგებლობის საკითხის სხვა მენარდეზე გადანდობის საკითხი ღიად რჩება, რაც დამატებით კვლევას საჭიროებს.

ამ პირობების გათვალისწინებით, ვფიქრობ, უდავოა და სამართლებრივ მტკიცებას არ საჭიროებს ამ ხელშეკრულებათა სამართლებრივი

⁵² „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ვ“ პუნქტის თანახმად, დამკვეთი არის ფიზიკური ან იურიდიული პირი, აგრეთვე კანონით განსაზღვრული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელიც სამუშაოს უკვეთავს საპროექტო ან/და სამშენებლო ორგანიზაციას.

⁵³ „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ზ“ პუნქტის თანახმად, შემსრულებელი, იგივე მენარდე არის იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც ასრულებს საპროექტო-საძიებო და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებს

⁵⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 396-ე მუხლი.

⁵⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება №ას-1162-1091-2012.

შინაარსის განსაზღვრა, რადგან დაინტერესებული ადამიანი, რომელსაც შეგვიძლია, პირობითად, შემკვეთი დავარქვათ, გაუაზრებლად დებს სწორედ ნარდობის ხელშეკრულებას, რადგან მას აქვს ინტერესი, საბოლოო ჯამში, მიიღოს შეთანხმებული ხარისხის ქონება, დასრულებული სახით, შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ. თავის მხრივ, სამშენებლო კომპანია, რომელსაც პირობითად შეგვიძლია მენარდე ვუწოდოთ, კისრულობს ვალდებულებას, შექმნას შეთანხმებული ნივთი, თავისი მასალით და შეთანხმებული პირობებით, თუმცა ამას სამართლებრივ მხარეზე არსებითი ზეგავლენა არ აქვს, რადგან ხელშეკრულების საგანი – საცხოვრებელი ბინა, არის ინდივიდუალურად განსაზღვრულ ნაკეთობას, ამიტომ ამ შემთხვევაში გამოიყენება, მხოლოდ ნარდობის მომწესრიგებელი ნორმები.⁵⁶

2.1.2. სასამართლო პრაქტიკა საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ წინასწარი ხელშეკრულების სამართლებრივი ხასიათის განსაზღვრასთან დაკავშირებით

ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრას შესაძლოა დიდი მნიშვნელობა ჰქონდეს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვლენების ფარგლების დადგენისას, ვინაიდან ყველა სახელშეკრულებო ინსტიტუტი ინდივიდუალურია და შესაბამისად, ინდივიდუალურ შედეგებსაც აწესებს⁵⁷. სწორედ ამიტომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილებაში ნარდობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებები გამოიჯნა და განსაზღვრა საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ წინასწარი ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია, გამყიდველის მიერ

⁵⁶ ძლიერიშილი ზ., ნარდობის ხელშეკრულების გამოიჯნა სხვა მსგავსი ხელშეკრულებებისგან, წიგნში: რომან შენგელია 70, საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები, 2012, 346.

⁵⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001, 23-24.

მყიდველისათვის ხელშეკრულების საგნის გადაცემა⁵⁸, ხოლო ნარდობის შემთხვევაში კი – „სამუშაო პროცესის დასახვა, მისი შედეგის განსაზღვრა და ა.შ.“⁵⁹. ამ მსჯელობიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებით, გამყიდველი კისრულობს ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ნივთი, ან საკუთრების უფლება ამ ნივთზე, ხოლო ნარდობის შემთხვევაში კი მენარდე ვალდებულია, შექმნას რაიმე ნივთი და მის მიერ შექმნილი ნივთი, უკვე დასრულებული სახით, შეთანხმებული პირობის შესაბამისად, გადასცეს შემკვეთს. თუმცა ამ შემთხვევაში, ასევე, მნიშვნელოვანია არა მარტო ხელშეკრულების სათაურისა და ხელშეკრულების ფორმალური მხარის განსაზღვრა, არამედ მხარეთა ნების საფუძვლების გაგება, რათა ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება და მისი დადების მთავარი მოტივები ზუსტად განისაზღვროს.⁶⁰ მოცემულ შემთხვევაში, უდავოა, რომ დაინტერესებულმა მხარემ, რომელსაც ბინის შექმნა სურს, იცის, რომ ეს პროდუქტი, ქონება ჯერ არ არსებობს და ხელშეკრულების დადებისას ნებას ავლენს და გამოდის მისი შექმნის ინიციატივით. სასამართლომ აღნიშნა, რომ აუცილებელია ნარდობის ხელშეკრულება მიზნად ისახავდეს შემკვეთისათვის სამუშაოს შედეგის გადაცემას, რადგან ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარადგენს შრომითი საქმიანობის შედეგი, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია ქონების საკუთრებაში გადაცემა⁶¹.

2.2. ნარდობის ძირითადი ხელშეკრულება

სასამართლო პრაქტიკის, ასევე, მოყვანილი მსჯელობის გათვალისწინებით, უდავოა, რომ საცხოვრებელი ბინის ნასყიდობის შესახებ წინასწარი ხელშეკრულების სახით წმინდა შინაარსის ნარდობის ხელშეკრულებაა წარმოდგენილი, რომლის საფუძველზეც შემკვეთი გარკვეუ-

⁵⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება №ას-1162-1091-2012.

⁵⁹ იქვე.

⁶⁰ იქვე.

⁶¹ იქვე.

ლი ანაზღაურების საფუძველზე უკვეთავს, მენარდე კი კისრულობს ვალდებულებას, დაამზადოს შესაბამისი ხარისხის ქონება გარკვეულ დროში. ამ ურთიერთობის დასასრულს, მხარეები დებენ ძირითად ხელშეკრულებას, რომელშიც აღნიშნულია, რომ წინასწარი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა პირობა არსებობს, ქონება კი შექმნილია შესაბამისი რაოდენობითა და ხარისხით, რაზეც მხარეები პრეტენზიას არ აცხადებენ, ამის შემდეგ ხელშეკრულება დასრულებულად და შესრულებულად მიიჩნევა.

თავი II. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგება

1. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების ინსტიტუტი

1997 წლის 26 ივნისს საქართველოს პარლამენტმა ერთხმად მიიღო ახალი სამოქალაქო კოდექსი⁶², რომლის საფუძველზეც კანონმდებლობის სრული განახლება და მრავალი, საბჭოური სისტემისთვის უცნობი ინსტიტუტის დანერგვა განხორციელდა.⁶³ ერთ-ერთ ასეთ უმნიშვნელოვანეს სიახლეს წარმოადგენდა ქართული სამართლებრივი სივრცისათვის სრულიად ახალი დარგის, ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების შემოღება⁶⁴, რომლის არსებობაც კანონმდებლობაში სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი ხდება მაშინ, როდესაც ქვეყანა იმყოფება არასტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის პირობებში და რთულია წინასწარ განჭვრიტო პოლიტიკურ-ეკონომიკური გარემოს სამომავლო მდგომარეობა⁶⁵. ამასთან, მისადაგება ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს საკითხს წარმოადგენს, როდესაც მხარეთა შორის კრიზისული მდგომარეობაა, რაც ძირითად შემთხვევებში, სახელმწიფოს საბა-

⁶² იმნაძე დ., სამართალი, 2000, 53.

⁶³ ზოიძე ბ., ვეროპული კერძო სამართლის რეკეპცია საქართველოში, თბილისი, 2005, 4.

⁶⁴ ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება, სამართლის ჟურნალი, 2011, 158.

⁶⁵ იქვე, იხ ციტატა: ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007, 22-23.

ზრო ეკონომიკაზე პოლიტიკური მოვლენების ზეგავლენითაა გამოწვეული.

ამ ინსტიტუტის გამოყენების აუცილებლობა დგება მაშინ, როდესაც ხელშეკრულების შესრულება რთულდება, ან ხდება შეუძლებელი⁶⁶ ისეთი ობიექტური გარემოებების გამო, რომელიც მხარეთა რისკის სფეროდან გამორიცხულია და გამოწვეულია მიზეზებით, რომელთა აცილება მხარეებს არ შეეძლოთ⁶⁷, შესრულების გაგრძელების მოთხოვნა კი მხარეებს უთუოდ უსამართლო მდგომარეობაში ჩააყენებს⁶⁸. ამ საკითხს სსკ-ის 398-ე მუხლი ეხება, რომელიც აცალიბებს გარემოებებს, თუ როდის, რა ვითარებაში შეუძლიათ კრედიტორს ან მოვალეს მოითხოვონ ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება, რა ობიექტური პირობების წარმოშობაა საჭირო ამ მუხლის რეალიზებისათვის. თუმცა სანამ კონკრეტულად მუხლის შინაარსობრივ და სამართლებრივ განხილვაზე გადავიდოდეთ, მოკლედ შევეხები ამ ინსტიტუტის განვითარებისა და ჩამოყალიბების გზას.

ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების შესაძლებლობა პირდაპირ არის დაკავშირებული მდიდარ სასამართლო პრაქტიკასთან, რადგან ყოველ ჯერზე მხოლოდ სასამართლოა უფლებამოსილი გადაწყვიტოს, თუ რამდენად იმოქმედა შეცვლილმა გარემოებებმა ხელშეკრულების ობიექტურ მიმდინარეობაზე და დაადგინოს, რა შემთხვევაში გვაქვს მისადაგების წინაპირობა და რა შემთხვევაში, – უბრალოდ მხარის მიერ სახელშეკრულებო რისკის გაუთვლელიობა.⁶⁹ „შეცვლილი გარემოებანი უმეტესწილად სასამართლო პრაქტიკაში დადგენილი გარემოებანია“⁷⁰ (ამ მსჯელობისას მხედველობაში უნდა მივიღოთ, ასევე, ის მინიმალური შემთხვევები, როდესაც მხარეები თავადვე უსადაგებენ ხელშეკრულებას შეცვლილ გარემოებებს).

66 Sir Markesinis B, Unberath H, Johnston A., *The German Law of Contract*, Oregon, 2006, 319.

67 იმნაძე დ., *სამართალი*, 2000, 54.

68 Zhang M., *Chinese contract law*, Leiden the Netherlands, 2006, 228.

69 იქვე, 229.

70 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001, 400.

მართალია, თითქმის ყველა სამართლებრივ სისტემაში, რომელიც მისადაგების ტექნიკას აღიარებს, გაწერილია, რომ ჯერ მხარეები უნდა ეცადონ, მოახდინონ ხელშეკრულების ცვლილება, ახალ გარემოებებზე მორგება და მხოლოდ ამის ვერშეძლების, ვერგანხორციელების შემდგომ მიმართონ სასამართლოს,⁷¹ თუმცა ეს დანაწესი შესაძლოა აბსურდულად მივიჩნიოთ, რადგან მსგავს ურთიერთობაში, ორ მხარეს შორის შეუძლებელია ისეთი კომპრომისის მიღწევა, რომელიც ორივესთვის თანაბრად სასურველი, მისაღები და დამაკმაყოფილებელი იქნება. აღნიშნული მსჯელობა ემყარება ამ ნაშრომის მეორე თავში განხილულ მენარდებსა და შემკვეთებს შორის ურთიერთობას, ბინათმშენებლობის ხელშეკრულებების ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების გათვალისწინებით. 2008 წლის საომარი მოქმედებების შედეგად ნარდობის ხელშეკრულებები მასობრივად დაირღვა, ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები დღესაც ცდილობენ მიუსადაგონ ეს ხელშეკრულებები შეცვლილ გარემოებებს, მოვალეების უმეტესობა კი დღეის მდგომარეობით არის გადახდისუუნაროდ გამოცხადებული, რისი საფუძველიც გახდა ის ფაქტი, რომ ამ მხარეებს შორის წარმოშობილი ურთიერთობიდან ხელშეკრულებების უმრავლესობის შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება ვერ განხორციელდა. ამასთან, მისადაგების დროს, ყოველ ჯერზე ერთ-ერთი მხარე დგება უფრო ცუდ მდგომარეობაში, მეორესთან შედარებით, რადგან კრედიტორი, რომელსაც საკმაოდ დიდი ფინანსური ან სხვა სახის მოლოდინები ჰქონდა, რა თქმა უნდა, არ იქნება იმის მსურველი, რომ კრიზისულ მდგომარეობაში აღმოჩენილი მოვალის გამო, გადათქვას უკვე შეთანხმებული პირობები და მოახდინოს მათი მოვალის ფინანსურ მდგომარეობაზე მორგება და ადაპტირება, რის შედეგადაც ის ვერ მიიღებს გათვლილ მოგებას/სარგებელს. სწორედ ამიტომ ხშირ შემთხვევაში რთულდება და შეუძლებელიც კი ხდება შეთანხმების მიღწევა, თუმცა „კრედიტორის უარი შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებაზე არ უნდა იყოს მიზანშეწონილი, რადგან მას უპირისპირდება მოვალის პატივსაღები ინ-

⁷¹ Baranauskas E., Zapolskis P., The Effect of Change In Circumstances On The Performance of Contract, 2009, 198.

ტერესი, სახელშეკრულებო წონასწორობისა და ინტერესთა ბალანსის აღდგენისა და დაცვის პრინციპი“⁷². ხშირად მისადაგების პრობლემის წარმოშობისას, კრედიტორი არის ორი აღტერნატივის წინაშე – და-თანხმდეს კომპრომისს და მიუსადაგოს ხელშეკრულება შეცვლილ გარემოებებს ან/და მოითხოვოს ხელშეკრულების სრული სიმკაცრით დაცვა და ვერაფერ მიიღოს, რადგან ხშირად მსგავს მდგომარეობაში ჩავარდნილი მოვალე გადახდისუუნარობის პრობლემის წინაშე დგება, ხელშეკრულების მისადაგება კი ერთგვარ რეაბილიტაციის გეგმას ჰგავს, როდესაც გამოუვალ მდგომარეობაში აღმოჩენილ მოვალეს ეძლევა საშუალება, არასრულად, გარკვეულ დროზე გადანაწილებით, ნაკლები რაოდენობითა და ხარისხით, თუმცა მაინც, შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება. აღნიშნული მსჯელობა გამოძინარეობს 2008 წლის აგვისტოში რუსეთ–საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედებების შედეგად ქვეყანაში წარმოქმნილი ეკონომიკური კრიზისის ფონზე მენარდების მიერ მასობრივად დარღვეული შემკვეთის უფლებების გათვალისწინებით, როდესაც ამ საომარმა მოქმედებებმა ფაქტობრივად მთელი ქვეყნის ეკონომიკის პარალიზება მოახდინა, განსაკუთრებით კი ეს სამშენებლო სექტორს შეეხო.

როგორც უკვე აღინიშნა, ხელშეკრულების მისადაგების საკითხის არსებობა წარმოუდგენელია მდიდარი და მოქნილი სასამართლო პრაქტიკის გარეშე, ამასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია სასამართლო პრაქტიკის ისტორიული განვითარების განხილვა, რომელიც პირდაპირ მიუთითებს ამ ინსტიტუტის მიმართ მე-19 საუკუნემდე და მე-19 საუკუნის შემდეგ საზოგადოების მიდგომას. მე-19 საუკუნემდე სასამართლოების მიერ მკაცრად იყო დაცული პრინციპი – *Pacta Sunt Servanta*,⁷³ რომლის საფუძველზეც, ყველა ნაკისრი სახელშეკრულებო ვალდებულება პირნათლად და სრულად უნდა შესრულებულიყო, რადგან სახელშეკრულებო ვალდებულებას აბსოლუტური ხასიათი ჰქონდა⁷⁴. ამაზე

⁷² ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება, სამართლის ჟურნალი, №2, 2011, 162.

⁷³ Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 577.

⁷⁴ Charman M., *Contract Law*, Cullompton, Devon, 2007, 216.

მეტყველებს ინგლისის მეფის სასამართლოს⁷⁵ 1647 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე, *Paradine v. Jane*, სადაც საქმე ეხებოდა ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების მცდელობას⁷⁶. სასამართლომ აღნიშნა, რომ, თუ მხარეების სურვილი იყო შეემსუბუქებინათ/აერიდებინათ პასუხისმგებლობა რაიმე არასავარაუდო დაუძლეველი მდგომარეობის გამო, მაშინ ეს შესაბამისი წესით უნდა აღნიშნათ ხელშეკრულებაში;⁷⁷ ხელშეკრულების მხარეები იყვნენ საკმარისად კომპეტენტურები და ჭკვიანები, რათა მოეხდინათ მათთვის სასურველი ვალდებულებების ხელშეკრულებაში აღნიშვნა.⁷⁸ ამით სასამართლომ ხელშეკრულების პირობის უზენაესობასა და მისგან გადახვევის დაუშვებლობას გაუსვა ხაზი.

იმავე სასამართლომ, უკვე 1863 წელს საქმეზე, *Taylor v. Caldwell* აღნიშნა, რომ, თუ ხელშეკრულების შესრულება გახდა შეუძლებელი რაიმე გაუთვალისწინებელი მიზეზის გამო (*extraneous cause*), რომელზეც არც ერთი მხარე არ იყო პასუხისმგებელი, ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება უნდა მოხდეს (*discharge*⁷⁹).⁸⁰ ამ შემთხვევაში სასამართლომ მიიღო უფრო სამართლიანი გადაწყვეტილება, მისადაგების სახით, ვიდრე ეს იქნებოდა ხელშეკრულების გაუქმება/მოშლა (*breach*⁸¹). მოცემული შემთხვევიდან ნათლად ჩანს, რომ

⁷⁵ King's Bench – 1215 წელს გაერთიანებულ სამეფოში დაფუძნებული ერთ-ერთი უძველესი სასამართლო, რომელიც იყო გარკვეულ საკითხებში უმაღლესი სასამართლო ორგანო.

⁷⁶ საქმე ეხებოდა პარადანის სარჩელს ჯეინის წინააღმდეგ, რომლის მიხედვითაც, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა სამი წლის ქირის გადაუხდელობა. სადავო მიწის ობიექტი მოხვდა საომარი მოქმედებების ზღვარზე, რის საფუძველზეც ჯეინი მოკლებული იყო შესაძლებლობას, ესარგებლა აღნიშნული მიწის ნაკვეთით, რომლის მოიჯარესაც წარმოადგენდა.

⁷⁷ Suff M., *Essential Contract Law*, London, 1997, 107.

⁷⁸ Vinay R., Prakash N., *The Doctrine of Frustration: It's Development, Features and Anomalies*, 86.

⁷⁹ Discharge of Contract – იგულისხმება სახელშეკრულებო ვალდებულებების მისადაგება შეცვლილ გარემოებებზე.

იხ., <<http://www.businessdictionary.com/definition/discharge-of-contract.html>>

[20.06.2014]

⁸⁰ Suff M., *Essential Contract Law*, London, 1997, 107.

⁸¹ Charman M., *Contract Law*, Cullompton, Devon, 2007, 216.

სასამართლოს დამოკიდებულება აღნიშნული გარემოების მიმართ რადიკალურად შეიცვალა, რადგან ეს იყო დროის გამოწვევა და სწორედ ამის საფუძველზე ხელშეკრულების პირობების უზენაესობის პრინციპს ბზარი გაუჩნდა, ვინაიდან საკმაოდ რთული პროცესის საფუძველზე წარმოიშვა იმის აუცილებლობა, რომ კონკრეტული პრობლემისადმი მიდგომა გამხდარიყო უფრო მოქნილი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეს გამოიწვევდა სავალალო შედეგებს. ნათლად ჩანს სასამართლოს განვითარებისა და კონკრეტულად ამ ინსტიტუტისადმი დამოკიდებულების ცვლილება, რადგან ხელშეკრულების მისადაგება არის მრავალი საომარი მოქმედების პირშო, რასაც ცხადყოფს მისი განვითარების გზა, განსაკუთრებით კი ეს შეგვიძლია დავინახოთ გერმანიის მაგალითზე, როდესაც პირველი მსოფლიო ომის შედეგად მიღებულმა ჰიპერინფლაციამ და დიდმა ეკონომიკურმა კრიზისმა უბრალოდ აუცილებელი გახადა, სასამართლოებს შეექმნათ უფრო მოქნილი მექანიზმი⁸², რადგან სწორედ საომარი მოქმედებების შედეგად წარმოქმნილმა ეკონომიკურმა, პოლიტიკურმა და სოციალურ-სამართლებრივმა კრიზისმა მოითხოვა, გამოეყვანა მდგომარეობაში ჩავარდნილი მოვალეებისათვის შემსუბუქებულიყო პასუხისმგებლობის საზღვრები, რაც გამოიხატებოდა პრინციპში – *Rebus Sic Stanibus*, რომლის თანახმადაც, ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია იმ გარემოებების უცვლელობაზე, რომელთა საფუძველზეც იგი დაიდო⁸³.

საკმაოდ მდიდარი სასამართლო პრაქტიკის გამო შესაძლებელია იმ პირობების გამოყოფა, რამაც შესაძლოა ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების აუცილებლობა გამოიწვიოს.⁸⁴

პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს შემთხვევა, როდესაც საქმე გვაქვს ხელშეკრულების ობიექტის ან მისი ნაწილის განადგურებასთან. ამ შემთხვევაში აუცილებელია ხელშეკრულების ობიექტი ორივე მხარის მიერ აღქმული იყოს, როგორც ხელშეკრულების შესრულების

⁸² Sir Markesinis B, Unberath H, Johnston A., *The German Law of Contract*, Oregon, 2006, 121.

⁸³ Zimmermann R., *The Law of Obligation, Roman foundation of Civilian Tradition*, Johannesburg, 1990, 579.

⁸⁴ Stone R., *The Modern Law of Contract*, Abingdon, Oxon, 2009, 534.

ძირითადი საშუალება და ამ ხელშეკრულების დადების ძირითადი მიზანი.⁸⁵ მსგავს შემთხვევას ადგილი ჰქონდა საქმეზე, *Taylor v. Caldwell*, როდესაც გარკვეული მიზნით დაქირავებული საკონცერტო დარბაზი კონცერტის გამართვამდე გაჩენილი ხანძრის შედეგად განადგურდა, რის საფუძველზეც მოხდა ხელშეკრულების ფუნდამენტური ობიექტის მისგან გამოცლა, რამაც ხელშეკრულების მიმდინარეობას აზრი დაუკარგა. შედეგად, ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება განხორციელდა.⁸⁶

აღსანიშნავია გარემოება, როდესაც ხელშეკრულება საჭიროებს მენარდის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების პირადად შესრულებას და ეს გარკვეული გარემოებების გამო შეუძლებელია.⁸⁷ სასამართლომ მსგავს შემთხვევაზეც იმსჯელა საქმეზე, *Condor v. Barron Knights*, სადაც ცნობილი პოპჯგუფის დრამერის ავადმყოფობის გამო ხელშეკრულებით ნაკისრი კვირაში შვიდი საღამოს ნაცვლად, ექიმის დასკვნის საფუძველზე ის შეძლებდა მხოლოდ ოთხის გამართვას. აღნიშნულ საქმეში სასამართლომ ეს მისადაგების საფუძველად მიიჩნია და ხელშეკრულების პირობები შეცვალა.⁸⁸

მესამე ცნობილი საქმე ეხებოდა პირობითი ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში პირობის არდადგომას, რომელზეც დამყარებული იყო ხელშეკრულების მიმდინარეობა. *Krell v. Henry* საქმის თანახმად, მეფედ კურთხევის ცერემონიალის ყურების მიზნით სასტუმროს ის ნომრები დაქირავეს, რომლის ფანჯრებიც დაგეგმილ ღონისძიებას გადმოჰყურებდა, თუმცა მეფის ავადმყოფობის გამო იტრონიზაცია გადაიდო. ამ საქმეში სასამართლოს შეფასებით, სწორედ ის პირობა, რომ მხარის მიზანი იყო მხოლოდ და მხოლოდ ცერემონიალის ყურება და რომ არა მეფედ კურთხევა მხარეები ამ ხელშეკრულებას არ დადებდნენ, ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების მიზეზი გახდა,⁸⁹

⁸⁵ Suff M., *Essential Contract Law*, London, 1997, 108.

⁸⁶ Stone R., *The Modern Law of Contract*, Abingdon, Oxon, 2009, 534.

⁸⁷ Suff M., *Essential Contract Law*, London, 1997, 108.

⁸⁸ Stone R., *The Modern Law of Contract*, Abingdon, Oxon, 2009, 536.

⁸⁹ Vinay R., Prakash N., *The Doctrine of Frustration: It's Development, Features and Anomalies*, 87.

თუმცა თითქმის იდენტურ საქმეზე – *Herne Bay Steamboat Co. v. Hutton*, სასამართლომ აღნიშნა, რომ არ შეიძლება მოთხოვნილი ყოფილიყო ხელშეკრულების მისადაგება, რადგან ხელშეკრულების ობიექტი/მიზანი სრულად და უმეტეს ნაწილში არ ყოფილა დარღვეული/განადგურებული⁹⁰, ამ შემთხვევაში, სამართლებრივი შედეგების კუთხით, გამოიყო ობიექტის სრული და ნაწილობრივი განადგურება – თუ არსებობს იმის ვარაუდი, რომ ინტერესი ბოლომდე არ გამქრალა, მაშინ შესაძლებელია ხელშეკრულება არ ჩაითვალოს დარღვეულად, რადგან პრინციპი, რომელსაც ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების ინსტიტუტი ემყარება, სასამართლოების მიერ განხილულ უნდა იქნას მაქსიმალურად ვიწრო ჩარჩოში, სიმკაცრისა და სიზუსტის უმაღლესი ხარისხის დაცვით.⁹¹

ნაშრომის მიზნებიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს სასამართლოს დამკვიდრებული მიდგომა იმ შემთხვევასთან დაკავშირებით, როცა ხელშეკრულების შესრულება და მიმდინარეობა რთულდება სახელმწიფოს პირდაპირი ან ირიბი ჩარევის გამო, როდესაც საქმე ეხება საგანგებო ან საომარ მდგომარეობას, რადგან აღნიშნულმა მოვლენებმა შესაძლოა ხელშეკრულების შესრულება კანონის ძალის არმქონე განადგოს იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც მხარეები არ წარმოადგენენ საბრძოლო მოქმედებებში ჩართულ პირებს, ან პირიქით, შესაძლებელია საომარმა მოქმედებებმა ხელშეკრულების მხარეები მტრებად გადააქციოს.⁹² შესაძლებელია ნებისმიერი სახელშეკრულებო ურთიერთობა გახდეს შეუსრულებელი აუცილებელი პერსონისა ან/და მისი ძირეული ობიექტის განადგურებით და როდესაც საომარ მოქმედებებს შეუძლია გამოიწვიოს ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების ინსტიტუტის გამოყენების შესაძლებლობა, მისი ამოქმედება,⁹³ რის შედეგადაც მხარე შეძლებს მოითხოვოს გარკვეული შეღავათები. საქ-

⁹⁰ იქვე.

⁹¹ Fridman G.H.L., *The Theory and Practice of Frustration*, Chitty's Law Journal, 1977, 37.

⁹² Stone R., *The Modern Law of Contract*, Abingdon, Oxon, 2009, 538.

⁹³ McNair A. D., *Frustration of Contract by War*, *The Law Quarterly Review*, 1940, 173.

მზე, *National carriers v Panalpina Ltd*, აღინიშნა, რომ „შეცვლილი გარემოება არსებობს მაშინ, როდესაც იცვლება ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირეული უფლებების ბუნება და ამ შემთხვევაში არ არის სამართლიანი, მხარეებს მოეთხოვოთ პირვანდელი მუხლებისა და პირობების სრულყოფილი დაცვა“⁹⁴.

საომარ მოქმედებებთან დაკავშირებული პრობლემა დადგა საქმეში – *Tsakiroglou & co v Noble and Thori*, როდესაც ხელშეკრულება დაიდო გარკვეული პროდუქტის მიწოდებაზე პორტ სუდანიდან ჰამბურგამდე, თუმცა ეგვიპტის მთავრობის გადაწყვეტილებით, სუეცის არხი დროებით ჩაიკეტა, რამაც სახელშეკრულებო პირობების დარღვევა გამოიწვია, მიმწოდებლის მიერ კი მოთხოვნილ იქნა ხელშეკრულების მისადაგება, რაზეც სასამართლომ განმარტა, რომ შეუძლებელია აღნიშნული არგუმენტი იყოს მართებული, რადგან ამ შემთხვევაში შესაძლებელი იყო, მართალია შემოვლითი გზით, თუმცა მაინც, ხელშეკრულების შესრულება მასში აღწერილი პირობების შესაბამისად, მარშუტის გაძვირება კი მხოლოდ და მხოლოდ სახელშეკრულებო რისკის ფარგლებში ექცეოდა.⁹⁵ ამით სასამართლომ განამტკიცა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მისადაგების მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ გართულებით რეალურად და ობიექტურად ადგებათ მხარეებს ან მხარეს ზიანი და დაუშვებელია, როდესაც მისი მოთხოვნა ხდება მხარის მიერ რაიმე ტაქტიკური მანევრის ფარგლებში და კეთილსინდისიერების პრინციპს მიღმა.⁹⁶

საქმეში – *Tamplin v. Anglo-Mexican Petroleum*, გემი, რომელიც განკუთვნილი იყო 5 წლიანი ხელშეკრულებისათვის, სახელმწიფოს გადაწყვეტილებით გამოყენებულ იქნა სამხედრო გემად, რამაც, რა თქმა უნდა, გამოიწვია ხელშეკრულების გართულება და შემდგომში ეს ფაქტი მისი მისადაგების საფუძველიც გახდა.⁹⁷ ასევე, აღსანიშნავია ფაქტი, როდესაც ომის დაწყების შემდეგ ორი მხარე, რომელთა შორის მიმდ-

⁹⁴ Suff M., *Essential Contract Law*, London, 1997, 107.

⁹⁵ Stone R., *The Modern Law of Contract*, Abingdon, Oxon, 2009, 538.

⁹⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი III, თბილისი, 2001, 406.

⁹⁷ იქვე.

ნარეობდა კომერციული საქმიანობა, დაწყებული ომის შედეგად ხვდებიან ერთმანეთის წინააღმდეგ, რის საფუძველზეც მტრის ქვეყანასთან რაიმე საქონლის მიწოდება ავტომატურად უკანონო ხდება⁹⁸.

განხილული მაგალითებისა და მსჯელობის საფუძველზე, შესაძლებელია ამ ურთიერთობის გარკვეულ ჩარჩოში ჩასმა და მისი ზოგადი საზღვრების დადგენა. მისადაგების მოთხოვნა შესაძლებელია მხოლოდ მაშინ, როდესაც სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება ხდება შეუძლებელი, ან შეუძლებელთან გათანაბრებული, ეს ურთიერთობა ხდება უკანონო, ხდება მისი დადების საფუძველების დამახინჯება, მისი მიზნების გარდაქმნა და მხარეთა მიერ შეთანხმებული პირობები და ამ პირობების რეალური აღქმა არის რადიკალურად განსხვავებული. სწორედ ამიტომ, სასამართლოების მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ყოველ შემთხვევაში უმკაცრესად ხდება იმ კრიტერიუმების შეფასება და მათ საფუძველზე ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება, რისთვისაც აუცილებელია, გაიმიჯნოს გარემოებების რეალური ცვლილება და მხარეთა მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლის შემდგომი რისკები, რამაც შესაძლებელია მხარე დატოვოს იმედგაცრუებული, რადგან მის მიერ აღქმულმა სახელშეკრულებო მოლოდინებმა შეიძლება არ გაამართლოს.⁹⁹

2. სსკ-ის 398-ე მუხლი, როგორც მისადაგების სამართლებრივი წინაპირობა და დამკვიდრებული სასამართლო პრაქტიკა ამ მუხლთან მიმართებით

ქართულ სამართლებრივ სივრცეში ამ საკითხის მოწესრიგებას სსკ-ის 398-ე მუხლი გვთავაზობს, რომლის თანახმადაც, „თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ და-

⁹⁸ Charman M., Contract Law, Cullompton, Devon, 217.

⁹⁹ Fridman G.H.L., The Theory and Practice of Frustration, Chitty's Law Journal, 1977, 37-38.

დებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვნილი იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი¹⁰⁰. „აქ საქმე ეხება ისეთ შემთხვევებს, როცა გაძნელებულია ხელშეკრულების შესრულება და, თუ ის მაინც შესრულდება, მძიმე ეკონომიკურ შედეგებს გამოიწვევს ხელშეკრულების ერთი ან ორივე მხარისათვის იმ მიზეზით, რომ არსებითად შეიცვალა ის გარემოებები, რომლებიდანაც მხარეები გამოდიოდნენ ხელშეკრულების დადებისას“¹⁰¹. კანონის ეს დანაწესი გამოყოფს ხელშეკრულების დადების საფუძვლის გამოცვლის წინაპირობას, ე.წ. გარიგების საფუძვლის დარღვევას¹⁰², როდესაც ხელშეკრულების შესრულება არის გართულებული, ან შეუძლებელთან გათანაბრებული, რადგან ის ვეღარ ემსახურება მისი დადების კომერციულ მიზანს¹⁰³, დარვეულია ის მოლოდინები, რაც მხარეებს ჰქონდათ და ხელშეკრულების რეალური საგანი შეთანხმებულისგან რადიკალურად განსხვავდება.

მისადაგების მოთხოვნისათვის აუცილებელია ადგილი ჰქონდეს გარემოებებს: ერთ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულება დაიდო და მხოლოდ ამის შემდგომ მოხდა გარემოებების ცვლილება (ობიექტური ელემენტი) და მეორე შემთხვევაში, ის გარემოებები, რომლის საფუძველზეც დაიდო ხელშეკრულება, მცდარი აღმოჩნდა (სუბიექტური ელემენტი), რის შედეგადაც ხელშეკრულების შესრულება გართულდა, გახდა უკანონო ან ნაკისრისგან რადიკალურად განსხვავებული, თუმცა, აუცილებელია, ეს გარემოებები იყოს მხარეთა კონტროლის სფეროს გარეთ¹⁰⁴ და ამ შემთხვევაში, არ იკვეთებოდეს არც ერთი მხარის ბრალეული ქმედების კვალი. როდესაც გარდაუვალია სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ამ ინსტიტუტის ჩართვა, აუცილებელია, ის ყოველგვარი სუბიექტური ელემენტების გარეშე იყოს ჩამოყალიბებული, რათა ვერც ერთმა მხარემ შეძლოს ამ მუხლით გათვალისწინებული პირობე-

¹⁰⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლი.

¹⁰¹ ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, თბილისი, 2010, 121.

¹⁰² იქვე.

¹⁰³ Suff M., Essential Contract Law, London, 1997, 107.

¹⁰⁴ Charman M., Contract Law, Cullompton, 216.

ბით, სახელშეკრულებო უპირატესობის მოპოვება და ამით მანიპულირება. ამისათვის საჭიროა ნორმის ის ელემენტები, რომელიც სუბიექტური და მიკერძობული ინტერპრეტაციის საშუალებას იძლევა, კრიტიკული კუთხით განვიხილოთ, რადგან როგორც ზემოთ აღინიშნა, ამ ნორმის სრულყოფილი მოქმედების უზრუნველყოფა მხოლოდ სასამართლოს შეუძლია, მხოლოდ და მხოლოდ სასამართლოა უფლებამოსილი, დაადგინოს, მართლაც შეიცვალა არსებითი პირობები თუ არა. ამიტომ სასურველია, ამ ნორმის რაც შეიძლება ზოგადი და ყოველგვარი სუბიექტური ელემენტებისგან თავისუფლად ჩამოყალიბებული კონცეფცია დამუშავდეს, რომლის საფუძველზეც მივიღებთ მხოლოდ ნორმის გამოყენებისათვის აუცილებელი კრიტერიუმების მკაცრ ტესტს.

398-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება ადგენს პირველი წინადადების ალტერნატივას, კერძოდ კი, პირველ წინადადებაში აღწერილია მისადაგების სამართლებრივი და ობიექტური წინაპირობები, მეორე ნაწილი კი მისი განუხორციელებლობის წინააღმდეგ შემთხვევად გთავაზობს ხელშეკრულების პირობების მკაცრად არდაცვის შესაძლებლობას¹⁰⁵, რაც, რა თქმა უნდა, ყოველად ბუნდოვან და სუბიექტური დანაწესია, რომელიც აშკარა საფრთხეს უქმნის ამ ურთიერთობისა და ინსტიტუტის ჯანსაღ მიმდინარეობას, რადგან ნებისმიერ ჯერზე მოვალეს ექნება სამართლებრივი ბერკეტი და წინაღობა, არ დაეთანხმოს კრედიტორის მოთხოვნას მისადაგებაზე და ააშუშაოს მუხლის მეორე ნაწილი – მეორე ალტერნატივა, რომლის მიხედვითაც შეძლებს არასამართლიანად, არაკეთილსინდისიერად, მაგრამ სამართლებრივად აიძულოს კრედიტორი, დაჰყვეს მის არაკეთილსინდისიერ ნებას. აღნიშნული მიდგომა არის ყოველად მიუღებელი, რადგან ის ეწინააღმდეგება გარიგების საფუძვლების რღვევის ინსტიტუტს, რითაც ხელშეკრულების შესრულების ვალდებულება კნინდება.¹⁰⁶ მხარეები, „როგორც სამარ-

¹⁰⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება: „წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შუუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა“.

¹⁰⁶ ტაბატაძე დ., ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი., ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, 2013, 39. იხ., ჩიტაშვილი ნ., შეც-

თლებრივი ურთიერთობების მონაწილენი ვალდებულნი არიან კეთილ-სინდისიერად განანხორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები¹⁰⁷. ამასთან, „კეთილსინდისიერების ფარგლებში ხელშეკრულების ორივე მხარე თანაბარწილად ვალდებულია, ხელი შეუწყოს ხელშეკრულების შესრულებას, ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის ამავე პრინციპზე დაყრდნობით მხარეს ზოგ შემთხვევაში უფრო მეტს აკისრებს, ვიდრე ხელშეკრულებით აქვს ნაკისრი“¹⁰⁸.

ასევე, გაუგებარია და საფრთხის შემცველია 398 მუხლის მე-3 ნაწილის ის წინადადება, რომლითაც მხარეს უფლება ეძლევა ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე უარი განაცხადოს ხელშეკრულების მისადაგებაზე. ეს დანაწესიც საჭიროებს გაუმჯობესებას, ან უნდა იქნეს ამოღებული ნორმიდან, რათა დებულებამ მიიღოს უზოგადესი სახე და იყოს გამოსადეგი მხოლოდ იმ წინაპირობების დასადგენად, რაც საჭიროა მისი ამოქმედებისათვის. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ამ საკითხთან დაკავშირებით გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება, რომლის მიხედვითაც, გამოყო და დაწვრილებით განმარტა, დააზუსტა მისადაგების ინსტიტუტის ამოქმედებისათვის დასადგენი ტესტი, თუმცა ეს განხორციელდა კანონის ფარგლებში, რის საფუძველზეც გადაწყვეტილებაშიც ასახულია კანონის ხარვეზიანი დანაწესის მქონე წინადადებების განხილვაც. პირველ ყოვლისა, აღსანიშნავია ის მარტივი ცნება, რაც სასამართლომ სსკ-ს 398-ე მუხლთან მიმართებით დაადგინა: „სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის ფარგლებში დაზარალებულმა მხარემ უნდა ამტკიცოს, რომ მოვლენის დადგომამ ვალდებულების შესრულება გახადა უკიდურესად მძიმე (განუხორციელებელი). ხელშეკრულება დაიდო იმ ძირითადი ვარაუდით, რომ მოვლენა არ დადგებოდა და რომ ხელშეკრულებით ვალდებულ პირს არ ჰქონდა გათვალისწინებული მოვლენის დადგომის რისკი“¹⁰⁹. მართალია, აღნიშნული

ვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება, სამართლის ჟურნალი, №2 2011.

¹⁰⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლი.

¹⁰⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-7-6-2010.

¹⁰⁹ იქვე.

წარმოადგენს უზოგადეს განმარტებას, თუმცა ამ ინსტიტუტის ფარგლებში სწორედ რომ მსგავსი, ზოგადი განმარტების ქონაა აუცილებელი, რომელიც თავისუფალი იქნება ყოველგვარი გარეშე ფაქტორებისგან და ფაქტობრივად, გამოირიცხავს მისი საშუალებით უფლებების ბოროტად გამოყენებას, ან ვალდებულებებისათვის თავის არიდებას. ამ ცნებასთან ერთად, სასამართლომ განსაზღვრა ის კრიტერიუმები, რომელთა არსებობაც აუცილებელია, რათა მხარემ შეძლოს მიმართოს სსკ-ს 398-ე მუხლს:

1. შეცვლილმა გარემოებებმა უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების შესრულების უკიდურესად დამძიმება;

2. გარემოება აშკარად უნდა შეიცვალოს ხელშეკრულების დადების შემდეგ;

3. გარემოებების შეცვლის გონივრულად გათვალისწინება ხელშეკრულების დადების დროს შესაძლებელი არ უნდა იყოს, ანუ შეცვლილი გარემოებები არ უნდა შედიოდეს დაზარალებული მხარის კონტროლის სფეროში;

4. ხელშეკრულებით არ უნდა იყოს გათვალისწინებული გარემოებების შეცვლის რისკის დაზარალებული მხარისათვის დაკისრება. წინააღმდეგ შემთხვევაში სახელშეკრულებო პირობა მოქმედებს და 398-ე მუხლის გამოყენება დაუშვებელია;

5. ხელშეკრულების შესრულების გართულება გამოწვეული უნდა იყოს სწორედ აშკარად შეცვლილი გარემოებათა გამო, ანუ არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.¹¹⁰

ამ კრიტერიუმებით სასამართლომ გამოყო ის აუცილებელი პირობები, რაც გამოკვლეული უნდა იქნას 398-ე მუხლის მოთხოვნების ამოქმედებამდე. აღნიშნული უნდა გამოიხატოს ხელშეკრულების მხარეებისათვის ვალდებულების შესრულების უკიდურესად გართულებით, არ აქვს მნიშვნელობა გარემოებები რომელ მხარეზე უფრო მეტად იმოქმედებს, რადგან სახელშეკრულებო ურთიერთობის ხასიათიდან გამომდინარე, შესაძლებელია გარემოებებმა მეტი ზიანი მიაყენოს მოვალეს, ან პირიქით – კრედიტორს, თუმცა, ასევე, შესაძლებელია განვითარდეს მესამე

¹¹⁰ იხ., იქვე

შემთხვევაც, როდესაც მხარეები თანაბრად დაზარალებიან (ვფიქრობ, რომ ეს იქნება იდეალური შემთხვევა 398-ე მუხლის იმ დანაწესის ამოქმედებისათვის, სადაც საუბარია პრობლემის მხარეთა მიერ მოლაპარაკებით მოგვარებაზე), რამაც შესაძლებელია გამოიწვიოს, როგორც შესრულების უკიდურესად დამძიმება (მაგ., რაიმე პროდუქტზე ფასის რადიკალური ზრდით), ან შესრულების უკიდურესად გამარტივება (რაიმე პროდუქტზე ფასის რადიკალური შემცირებით), რაც, ასევე, შეცვლილ გარემოებად შეიძლება ჩაითვალოს.¹¹¹ აუცილებელია, გარემოებები შეიცვალოს მხოლოდ ხელშეკრულების დადების შემდეგ და მხარეებს ამასთან კავშირი არ უნდა ჰქონდეთ, ეს არ უნდა იყოს მათი განზრახვი, ან გაუფრთხილებელი მოქმედების შედეგად გამოწვეული და აღსანიშნავია, რომ გარემოებების ცვალებადობისათვის არ არის აუცილებელი მათი რაიმე მოვლენასთან დაუყოვნებლივი დაკავშირება, რადგან შესაძლებელია, მოვლენის დადგომამ წამიერად არ შეცვალოს გარემოებები და ეს იყოს ნელი პროცესი, რომელიც გარემოებების ცვლილებას გაწვლავს და მის უარყოფით შედეგსაც დიდი ღრის განმავლობაში დატოვებს. „შეცვლილი გარემოების სპეციფიკიდან გამომდინარე, შეიძლება, მოთხოვნა გარემოების გარემოების წარმოშობის მომენტიდან მოგვიანებითაც წარმოიშვას“¹¹². მაგალითისათვის გამოდგება საომარი მოქმედებები, რომლის უარყოფითი შედეგები ეკონომიკაზე იმწამიერად არ აისახება და შესაძლებელია საგანგებო მდგომარეობის დასრულების შემდეგაც მივიღოთ მისი შედეგები. „ომის უარყოფითი ეკონომიკური შედეგები, როგორც წესი, არ სრულდება საომარი მოქმედებების დასრულებასთან ერთად და მას ზოგ შემთხვევაში საკმაოდ ხანგრძლივი განვითარება აქვს“¹¹³, რის საფუძველზეც, შესაძლებელია შეცვლილ გარემოების პირობად მოგვევლინოს ომის შედეგად გამოწვეული ფინანსური კრიზისი, რომელიც მიზეზობრივ კავშირში უნდა იყოს დამდგარ შედეგთან, შესრულების გართულებასთან და მის უკიდურესად დამძიმებასთან.

¹¹¹ Unidroit Principles of International Commercial Contracts, Rome, 2010, 214.

¹¹² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-7-6-2010.

¹¹³ იქვე.

2.1. სსკ-ის 398-ე მუხლის გამოყენებისათვის აუცილებელი წინაპირობები

398-ე მუხლისა და ამ მუხლის შესახებ დღეისათვის ყველაზე მნიშვნელოვანი სასამართლო გადაწყვეტილების სისტემური განხილვის საფუძველზე შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ იმ გარემოებების დასადგენად, რომლებმაც მნიშვნელოვნად შეცვალეს ხელშეკრულების მიმდინარეობა და კონტრაქტების მოლოდინები, რამაც შედეგად გამოიწვია, ან შესაძლოა გამოიწვიოს მხარეთა კომერციული ინტერესების დაკნინება, აუცილებელია შემდეგი კრიტერიუმების არსებობა:

1. შეცვლილმა გარემოებებმა უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების შესრულების უკიდურესად დამძიმება, მისი გართულება და შეუძლებელთან გათანაბრება, რის საფუძველზეც მისადაგება იქნება სახელშეკრულებო ურთიერთობის გადარჩენის ერთადერთი ალტერნატივა. ამასთან, ხელშეკრულების თავდაპირველი პირობებით შესრულების მოთხოვნა მოვალეს მიმე მდგომარეობაში უნდა აგდებდეს;

2. გარემოება აშკარად უნდა შეიცვალოს ხელშეკრულების დადების შემდეგ. თუ იგი ხელშეკრულების დადებამდე შეიცვალა, შეუძლებელი იყო ამის შესახებ მხარეებს არ სცოდნოდათ;

3. გარემოებების შეცვლის გონივრულად გათვალისწინება ხელშეკრულების დადების დროს შესაძლებელი არ უნდა იყოს, ანუ შეცვლილი გარემოებები არ უნდა შედიოდეს დაზარალებული მხარის კონტროლის სფეროში და თავისუფალი უნდა იყოს მხარეთა ნებისმიერი განზრახვი, თუ გაუფრთხილებელი ქმედებისგან;

4. ხელშეკრულების შესრულების გართულება გამოწვეული უნდა იყოს აშკარად შეცვლილ გარემოებათა გამო, ანუ უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი განხორციელებულ ქმედებას/მოვლენასა და მიღებულ შედეგებს შორის.

2.2. საომარი მოქმედებების ფონზე ვალდებულების შესრულების უკიდურესად დამძიმება (განუხორციელებლობა), როგორც ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების საფუძველი (ბინათმშენებლობის ხელშეკრულების მაგალითზე)

განსახილველია, თუ რამდენად არის იმის შესაძლებლობა, რომ 2008 წლის აგვისტოში რუსეთ-საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედებები ჩაითვალოს შეცვლილ გარემოებად და მოექცეს სსკ-ის 398-ე მუხლის მოწესრიგების სფეროში, რადგან სწორედ ამ მოვლენების განვითარებამ გამოიწვია ბინათმშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულებების მასობრივი დარღვევა. ძირითად შემთხვევებში, ომი პირდაპირ არ წარმოადგენს ხელშეკრულების დარღვევის საფუძველს, რადგან რთულია ამ ტიპის ომმა პირდაპირპროპორციული გავლენა მოახდინოს პირთა კერძო ურთიერთობებზე, თუმცა ამ შემთხვევაში პრობლემას წარმოადგენს არა ომი, არამედ ომის შედეგად მიღებული და მისი უშუალო ზემოქმედებით გამოწვეული ფინანსური კრიზისი, რაც შესაძლებელია, ნამდვილად იქნას მიჩნეული ხელშეკრულებების მასობრივი დარღვევის მიზეზად. ამის დასამტკიცებლად საჭიროა საკითხის განხილვა და მოვლენების ერთმანეთთან მიზეზობრივი დაკავშირება, რის საფუძველზეც დავაკავშირებთ განხორციელებულ ქმედებასა და დამდგარ შედეგს. „ვალდებულება უნდა შესრულდეს – შესრულება უნდა მოხდეს იმდენად, რამდენადაც ეს შესაძლებელია და დამოუკიდებელია იმ სიძნელებისგან, რომლებიც შეიძლება წარმოემვას შემსრულებელ მხარეს“¹¹⁴.

ბინათმშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულება ეხება ერთ კონკრეტულ ქონებას მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, რომლის შექმნის ვალდებულებასაც კისრულობს მენარდე, ხოლო შემკვეთი კი, თავის მხრივ, იხდის გარკვეულ თანხას, თუმცა, ვინაიდან აღნიშნული ქმედება ეხება არა მხოლოდ შემკვეთის მიერ გამიზნული ქონების შექმნას, არამედ იმ ქონების მხოლოდ ნაწილს, რასაც რეალურად მე-

¹¹⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი III, თბილისი, 2001, 399.

ნარდუ ქმნის, შექცეული ინფორმირებული იყო, რომ მისი ქონება იქნებოდა სხვა დიდი ქონების ნაწილი, რომელსაც მენარდუ შექმნიდა თავისი სახსრებით და საშუალებებით. ამისათვის ის გამოიყენებდა ქვეყანაში მოქმედი საბანკო დაწესებულებების ფინანსურ დახმარებას (კრედიტს). სწორედ მსგავსი ფინანსური დახმარების საფუძველზე სამშენებლო სუბიექტები (მენარდეები) ახორციელებდნენ მრავალბინიანი შერეული ტიპის სახლების მშენებლობას, თუმცა 2008 წლის 8 აგვისტოდან ქვეყანაში განვითარებული საყოველთაოდ ცნობილი მოვლენების, რუსეთის ფედერაციის მხრიდან საქართველოზე შეიარაღებული თავდასხმის გამო,¹¹⁵ რომელიც გაგრძელდა 2008 წლის 3 სექტემბრამდე, მოხდა ქვეყნის საკომუნიკაციო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ნგრევა და მწყობრიდან გამოსვლა, რამაც გამოიწვია საბანკო სექტორის მუშაობის შეფერხება და ქვეყნის ფინანსური სისტემის განვითარების დინამიკის შეჩერება – ფინანსური კრიზისი.

2008 წლის ფინანსური კრიზისის დროს, რაც განსაკუთრებით 2008 წლის აგვისტოდან 2009 წლის პირველ ნახევარში გამოიხატა, მნიშვნელოვნად შემცირდა უძრავი ქონების ფასი, რის გამოც საბანკო სექტორის ის ინვესტიცია, რაც უძრავი ქონების ბიზნესის დაფინანსებაში იქნა განხორციელებული, გაუფასურდა. შეჩერდა დეველოპერული-სამშენებლო კომპანიების საბანკო კრედიტებით დაფინანსება, რის საფუძველზეც საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატამ დაადასტურა, რომ აღნიშნული იყო ფორსმაჟორული, ანუ შეცვლილი გარემოება.¹¹⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით კი, ომის შედეგებმა შესაძლებელია საკმაოდ ხანგრძლივი ზეგავლენა მოახდინოს ეკონომიკურ ურთიერთობებზე და საგანგებო მდგომარეობის დასრულებასთან ერთად არ დასრულდეს¹¹⁷.

¹¹⁵ საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 9 აგვისტოს ბრძანებულება №402 „საქართველოს მიერ ტერიტორიაზე საომარი მდგომარეობის და სრული მობილიზაციის გამოცხადების შესახებ“.

¹¹⁶ საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის 2009 წლის 12 ნოემბრის აქტი №03-03/108.

¹¹⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-7-6-2010.

თავი III. შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებასთან დაკავშირებული გამოწვევები და რეფორმის აუცილებლობა (საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულების მიხედვით)

1. საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულების შესრულების შეუძლებლობა

2008 წლის აგვისტოს ომმა, მსოფლიო საფინანსო და შემდგომში ეკონომიკურმა კრიზისმა, 2008-2010 წლებში ქვეყანაში შექმნილმა პოლიტიკურმა პროცესებმა სამშენებლო სამუშაოების გართულება და შეფერხება გამოიწვია. ამ პერიოდში გარემოებების გართულება დასტურდება უკვე დასახელებული საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის აქტით და სხვა მრავალი პუბლიკაციითა თუ საკანონმდებლო რეგულირებით. ამდენად, ზემოაღნიშნულ პერიოდში ქვეყანაში ფაქტობრივი გარემოებების რეალურმა ცვლილებამ, რაც მენაშენეთა ასოციაციის წევრების ნებისაგან დამოუკიდებლად განხორციელდა, გამოიწვია სამშენებლო კომპანიების მხრიდან სამშენებლო სამუშაოების შესრულების შეთანხმებულ ვადებში შეუძლებლობა და შემდგომში – მოცემული სამუშაოების შესრულების გაძნელება, შეფერხება, შესაბამისად, ყოველივე ზემოაღნიშნულმა სერიოზული კორექტივი შეიტანა მშენებლობის ვადებში. კერძოდ, შეცვლილი გარემოებების გამო, 2008 წლის 1 სექტემბრამდე დაწყებული მშენებლობების დიდი ნაწილი შეჩერდა და განაჩნდა ძალიან დიდი სირთულეებით, ან ვერ განაჩნდა, რამაც მათი დასრულება ხანგრძლივი დროით გადადო. აღნიშნული გარემოება, მითითებული კრიზისული პერიოდის გარდა, სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პროცესის სპეციფიკამაც განაპირობა, კერძოდ, აღსანიშნავია, რომ სამშენებლო პროცესის შეჩერება ავტომატურად არ მოიხზრებს მშენებლობის განახლების შემთხვევაში, სამშენებლო სამუშაოების იმავე პერიოდით გადავადებას. გადავადების პერიოდი, სამშენებლო

სამუშაოების წარმოების სპეციფიკის გათვალისწინებით, როგორც წესი, მნიშვნელოვნად აღემატება აღნიშნული სამუშაოების შეჩერების ვადებს.

აღსანიშნავია, რომ მშენებლობის დასრულების ვადების დარღვევის გამო სამშენებლო კომპანიებს ეკისრებათ თანხის, პირგასამტეხლოს, მიუღებელი შემოსავლის, ბანკში გადახდილი პროცენტების, ჯარიმების და ა.შ. ყველა სახეობის ზიანის ანაზღაურება ერთდროულად, რაც ისედაც მძიმე მდგომარეობაში მყოფი სამშენებლო სექტორის კრიზისიდან გამოსვლის პერსპექტივას საფრთხეს უქმნის.

ზემოაღნიშნული ცალსახად ცხადყოფს, რომ იმისათვის, რათა თავიდან იქნას აცილებული სამშენებლო კომპანიების და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შექმნილი ამხანაგობების გადახდისუნარიობამდე მიყვანა და ზემოაღნიშნული ყველა თანმდევი შედეგი, მითითებულ სუბიექტებს ერთმნიშვნელოვნად ესაჭიროებათ გარკვეული საშეღავათო პერიოდი კრიზისიდან გამოსასვლელად, რაც ერთადერთი გზაა მხარეთა ინტერესების თანაზომიერი დაცვის უზრუნველსაყოფად და ბევრად უფრო დიდი ზიანის თავიდან ასაცილებლად.

სწორედ ამიტომ, უნდა დადგინდეს, რომ მსგავსი სახის დარღვევები სწორედ 2008 წლის საომარი მოქმედებების შედეგად იყო გამოწვეული, რადგან სწორედ ომის შედეგად გამოწვეულმა ფინანსურმა კრიზისმა გახადა შეუძლებელი და უკიდურესად გაართულა შესრულება, ეს მოხდა უთუოდ ხელშეკრულებების დადების შემდეგ, ამასთან, შეუძლებელი იყო იმ მომენტისათვის მენარდებს ევარაუდით სამშენებლო სექტორში რაიმე კრიზი, რადგან სწორედ 2008 წლამდე პერიოდში მიმდინარეობდა სამშენებლო სექტორის განვითარება ისეთი ტემპებით, რომელიც ქვეყანაში აქამდე არ ყოფილა, რის საფუძველზეც მსგავსი კრიზისის გინივრული გათვალისწინება შეუძლებელი იყო. შედეგად კი მივიღეთ საომარი მოქმედებების გამო დამფრთხალი საფინანსო ორგანიზაციების მიერ მიმდინარე პროექტების დაფინანსების შეწყვეტა.

1.1. საკანონმდებლო მოწესრიგების ხარვეზები

398-ე მუხლთან მიმართებით გასათვალისწინებელია მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ აღნიშნული მუხლი საჭიროებს გაუმჯობესებას და შინაარსობრივ გამართვას. თუმცა აღსანიშნავია, რომ პრაქტიკული კუთხით, მისი გამოუყენებლობა არ ყოფილა გამოწვეული ამ ხარვეზებით, არამედ რეალურად მცდელობაც კი არ არსებობდა, რომ მსგავსი სახის სასამართლო პრეცედენტი დაშვებულიყო, რომლითაც დადგინდებოდა, რომ 2008 წლის მოვლენები იყო შეცვლილი გარემოება, რის საფუძველზეც დეველოპერები-მენაშენები შეძლებდნენ ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგებას. აღნიშნული გამოწვეული იყო სახელმწიფოს მცდარი სამშენებლო პოლიტიკით. ყოველ მცდელობაზე საკითხის განმხილველი მოსამართლეები თავს არიდებდნენ ახალი პრეცედენტის დამკვიდრებას და მკაცრად იცავდნენ სამშენებლო კომპანიების მიმართ დამკვიდრებულ პრაქტიკას, რომლის მიხედვითაც, 2008 წლის მოვლენები არ წარმოადგენდა შეცვლილ გარემოებას. უდავოა, რომ ამის რეალური საფუძველი არსებობდა, თუმცა, მიუხედავად ამისა, ყოველ ჯერსა და მცელობაზე, დეველოპერების შესაგებელში დასახელებული არგუმენტები რჩებოდა სამართლიანი და სამართლებრივი მსჯელობის მიღმა, მტკიცებულებების არასაკმარისობისა და დაუსაბუთებლობის გამო, შედეგად კი, მენაშენები იღებდნენ კიდევ ერთ დამატებით გადაწყვეტილებას-სააღსრულებო ფურცელს, რომელიც კიდევ ერთ დამატებით სააღსრულებო საქმის წარმოების დაწყებას უდრიდა, რაც უკიდურეს მდგომარეობაში ჩავარდნილ მენაშენებს დამატებით პრობლემას უქმნიდა, რადგან ყოველი სააღსრულებო საქმის დაწყება მოვალე სუბიექტის მოვალეთა რეესტრში ავტომატურ გადანაცვლებას უდრის, რაც, თავის მხრივ, მას ყველა ტრანზაქციის განხორციელების უფლებას უზღუდავს. ის აქტივი, რაც მენარდეს ჰქონდა, ავტომატურად მოხვდა აღსრულების ქვეშ, თუმცა აღნიშნული, რა თქმა უნდა, ყველა შემკვეთის დასკმაყოფილებლად საკმარისი არ იყო, სწორედ ამიტომ გაუაზრებელი პოლიტიკის შედეგად მოხდა მხოლოდ რამდენიმე კრედიტორის დაკმაყოფილება არსებული აქტივის საფუძველზე, ხოლო

დანარჩენი აღუსრულებელი სასამართლო გადაწყვეტილების ამარა დარჩა, მენაშენე კი – იმ სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი აქტივის გარეშე, რომელიც პროცესის დასრულებისათვის იყო აუცილებელი. სწორედ აღნიშნული პრობლემის გამო, ვფიქრობ, უნდა განხორციელებულიყო საყოველთაო მორატორიუმის გამოცხადება და აუცილებელი საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელება, როგორც მატერიალურ, ისე საპროცესო კანონმდებლობაში.

1.2. სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული პრობლემები

მოვლენების განვითარებამ პროცესში გამოავლინა კიდევ ერთი კრიზისული მდგომარეობა, რომლის საფუძველზეც, მსგავსი ურთიერთობიდან გამომდინარე, სასამართლო დავების აბსოლუტურ უმრავლესობაში დაკმაყოფილდა კრედიტორების მოთხოვნები, თუმცა ყველა მათგანი, ამ სააღსრულებო ფურცლით მომარჯვებული, აღმოჩნდა პრობლემის წინაშე: შეიქმნა იმის რისკი, რომ ეს მოთხოვნები ვერასდროს აღსრულდებოდა, რადგან, პირობითად, 50 კრედიტორიდან მხოლოდ რამდენიმემ შეძლო თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ისიც იმ აქტივების საფუძველზე, რომელიც ამ შეჩერებული პროექტების დასრულებისათვის იყო სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი. შედეგად კი გაურკვეველი მდგომარეობა მივიღეთ, რომლის მიხედვითაც, კრედიტორებმა თავიანთი მოთხოვნები, მართალია, სამართლებრივი გზებით კი დაიკმაყოფილეს, თუმცა მათი რეალიზება შეუძლებელი გახდა, რაც კიდევ ერთხელ ცხადყოფს, როგორც კრედიტორების, ისე სახელმწიფოს არასწორ პოლიტიკას: არც კრედიტორებმა და არც სახელმწიფომ არ აღიარა 2008 წლის ომი შეცვლილ გარემოებად, შედეგად კი კრედიტორებმა მიიღეს აღუსრულებელი გამარჯვებები, სახელმწიფომ კი პრობლემის სერიოზულობის არგანსაზღვრის გამო, – სამშენებლო სექტორის მთლიანი პარალიზება.

1.3. სახელმწიფოს მცდარი სამშენებლო პოლიტიკა

სახელმწიფოს მცდარი სამშენებლო პოლიტიკა გამოვლინდა ერთ საკმაოდ მარტივ მიდგომაში, როდესაც 2008 წლის საომარი მოქმედებების შემდეგ, მენაშენეთა პრობლემების აღმოცენებისთანავე, სახელმწიფო გამოეყო ამ პროცესს, რაც გამოიხატა მის უმოქმედობაში, რის შედეგადაც შემსრულებლები და მენარდები დარჩნენ ერთმანეთის პირისპირ მხოლოდ სასამართლო ხელისუფლების ამარა. შეცდომაც სწორედ ეს იყო, რადგან სფერო, რომელიც სახელმწიფოსთვის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს მიმართულებას უნდა წარმოადგენდეს, რადგან მშენებლობის პროცესის გამართული მიმდინარეობა დადებითად აისახებოდა, როგორც სახელმწიფო ბიუჯეტზე, ისე სამუშაო ადგილების რაოდენობაზე, დარჩა შესაბამისი ყურადღების გარეშე. ამან შედეგად გამოიწვია პრობლემის გადაჭრის ინდივიდუალური მეთოდების დაშვება, რის საფუძველზეც, შეუძლებელი ხდებოდა ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგებაც, ან რაიმე სხვა, ალტერნატიული სამართლებრივი შედეგის მიღწევა, რომელიც ორივე მხარისათვის იქნებოდა მისაღები. ამასთან, ნარდობის ხელშეკრულებათა უმრავლესობაში პირდაპირ იყო განსაზღვრული საომარი თუ სხვა მსგავსი მოქმედებებით გამოწვეული შეუსრულებლობის რისკი, რაც სასამართლოების მიერ, ასევე, ყოველ ჯერზე გულგრილად რჩებოდა. რადგან სასამართლო ხელისუფლება გამოხატავს ქვეყნის პოლიტიკურ მდგომარეობას და იზიარებს მის მიდგომებს გარკვეული საკითხების მიმართ, ამ მოსაზრებით არ კნინდება სასამართლოს როლი და არც რაიმე სახით მის დამოუკიდებლობაზე კეთდება მინიშნება, თუმცა ყოველ ჯერზე, ყოველ სასამართლო გადაწყვეტილებაზე შეიმჩნეოდა სახელმწიფოს მცდარი სამშენებლო პოლიტიკის კვალი. ამ შემთხვევაში არსებობდა იმის საჭიროება და დღემდე არის, რადგან არ აღმოფხვრილა აღნიშნული პრობლემა და შედეგებს დღესაც იმკიან მენარდები, დღესაც არსებობს პირთა გარკვეული კატეგორია, რომელსაც ეს პრობლემა გადაუჭრელი აქვს, ამისათვის საჭირო არის და იყო საკითხის სისტემური რეგულირება, პრობლემის ერთ საერთო ჭრილში განხილვა, საერთო სამუშაო

გეგმისა და რეგენერაციის ახალი კონცეფციის შემუშავება. ამის მცდელობა თბილისი მთავრობისგან შეინიშნა¹¹⁸, რამაც დამატებითი სტიმული მისცა სამშენებლო კომპანიებს და ამ პროექტებმა რეალურად გაამართლა, თუმცა ამასაც ერთჯერადი ხასიათი ჰქონდა, რის გამოც აღნიშნულმა ინიციატივამ ვერ მოახერხა რაიმე რეალური ცვლილების განხორციელება და მნიშვნელოვანი შედეგის მიღწევა.

1.4. ერთგვაროვანი პრაქტიკის არასწორი გაგება და იძულებითი თვითშეზღუდვა სასამართლოს მიერ

გარკვეული დროის განმავლობაში, ყველაზე ნათელი საკანონმდებლო წერტილი, რაც პორიზონტზე გამოჩნდა, იყო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (სსსკ) 263-ე მუხლის ინტერპრეტაცია. 263-ე მუხლი მხარეს ანიჭებს უფლებას, „მხარეთა თხოვნით, მათი ქონებრივი მდგომარეობისა და სხვა გარემოებების გათვალისწინებით, ერთჯერადად 3 თვემდე გადადოს ან 1 წლამდე ვადით გადაანაწილვადოს გადაწყვეტილების აღსრულება“¹¹⁹. ამის საფუძველზე მხარეს შეუძლია შუამდგომლობით მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს დაკისრებული ვალდებულების 3 თვემდე გადავადება ან 1 წელზე გადაანაწილება. თუმცა ამ პერიოდის განმავლობაში დამკვიდრდა პრაქტიკა, რასაც საფუძველი 263-ე და 251-ე მუხლების¹²⁰ სისტემურად გამოყე-

¹¹⁸ ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ადმინისტრაციული დაპირება უძრავი ქონების შესყიდვის შესახებ, ქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აპრილს №08.38.321 და №23.23.959 დადგენილების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც: 1. გარკვეულ პროექტებში ქონების მართვის სააგენტო შეისყიდის საცხოვრებელ ფართებს 400 აშშ დოლარის ფარგლებში. 2. პროგრამას წარმოადგენდა პროექტი „ძველი თბილისის ახალი სიცოცხლე“ რომელიც ასევე გარკვეულ პროექტებს უკვეთავდა მენაშენებს, რის შედეგადაც მენარდები, აზღენდენ ვალდებულებების შემცირებაა და დაწყებული პროექტების დასრულებას, თუმცა ამ პროგრამასაც ჰქონდა მხოლოდ ერთჯერადი ხასიათი.

¹¹⁹ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლი.

¹²⁰ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის თანახმად: „თუ სასამართლო დაადგენს გადაწყვეტილების აღსრულების განსხვავებულ წესსა და ვადას, ან მიიღებს ზომებს გადაწყვეტილების არსრულების უზრუნველსაყოფად, ამის შესახებ მითითებულ უნდა იქნეს გადაწყვეტილებაში“.

ნებამ დაულო, გაჩნდა შესაძლებლობა, სამშენებლო კომპანიების წინააღმდეგ გამოტანილი გადაწყვეტილებების აღსრულების 1 წლამდე გადავადება მომხდარიყო. აღნიშნულის შესაძლებლობა არ იყო განსაზღვრული საპროცესო კოდექსში, თუმცა ამ ორი მუხლის სისტემური ინტერპრეტაციისა და განმარტების შედეგად, მოთხოვნა მიღწევადი გახდა, რაც კომპანიებს საშუალებას მისცემდა 1 წლიანი თავისუფალი პერიოდი აელო, რის საფუძველზეც შეძლებდა სახელმწიფოსთან ერთად უფრო მეტად ემრომა წარმოქმნილი პრობლემის გადაჭრაზე. აღნიშნულმა პრაქტიკამ რაღაც დროის განმავლობაში იმუშავა, თუმცა ეს პრაქტიკაც მალევე შეიცვალა და გარკვეული დროის შემდეგ, ყველა სასამართლო პროცესზე მხარის მსგავსი შუამდგომლობა ყოველთვის დაკმაყოფილების გარეშე რჩებოდა, მტკიცებულების არასაკმარისობის გამო, თუმცა, ანალოგიური მტკიცებულებებით მსგავს საქმეებზე, იგივე მოსამართლეები, მაგრამ დროის სხვა მონაკვეთში, ამ სახის შუამდგომლობას ადრე აკმაყოფილებდნენ.

2. რეკომენდაციები

2.1. საკანონმდებლო ცვლილებები

აუცილებელია 398-ე მუხლის პირველი და მე-3 ნაწილები ჩამოყალიბდეს განსხვავებული რედაქციით, რათა ეს მუხლები გათავისუფლდეს ყოველგვარი სუბიექტური ელემენტებისგან. პირველი ნაწილის შემთხვევაში ეს არის მეორე წინადადება – „წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა“ და მესამე ნაწილის შემთხვევაში, ის დანაწესი, რომელიც უფლებას აძლევს მხარეს, დაუსაბუთებლად განაცხადოს უარი მისადაგების მოთხოვნაზე. აღნიშნული გაუმჯობესება საკმარისი იქნება ამ ინსტიტუტის გამართვისათვის, რის შედეგადაც ის მიიღებს ზოგად სახეს, რომლის საფუძველზეც ყოველ ჯერზე სასამართლო, სუბიექტური ელემენტების გარეშე, შეძლებს შეაფასოს მოვლენა, როგორც შეცვლილი გარემოება, რაც გამორიცხავს ხელშეკრულების რომელიმე

მხარის ბოროტი ზეგავლენის განხორციელების მცდელობას, თუმცა შესაძლებელია ამ დროს დაიბადოს კითხვა, თუ რა საჭიროა მსგავსი სახის ცვლილების განხორციელება, როდესაც სასამართლო ისედაც ობიექტურად შეისწავლის გარემოებებს და შეაფასებს მათ, მაგრამ ამ დროს თვალთახევიდან არ უნდა გამოგვრჩეს ის წინასაპროცესო, საკმაოდ ხანგრძლივი ეტაპი, რომელიც მოიცავს მხარეებს შორის უამრავ შეხვედრასა და მათ მცდელობას, სასამართლოს გარეშე, მოლაპარაკებისა თუ მათთვის საკანონმდებლო უპირატესობის დემონსტრირებით მოავარონ მათი პრობლემა, სწორედ ამ ეტაპზე კანონის ყოველ დანაწევს ენიჭება განსაკუთრებული მნიშვნელობა და კანონის თუნდაც მცირე სუბიექტურ დებულებას შეუძლია მხარეებს შორის საკმაოდ მნიშვნელოვანი არათანაბარი მდგომარეობის დამკვიდრება.

დამკვიდრებულმა პრაქტიკამ აჩვენა, რომ აუცილებელია სსსკ-ის 263-ე მუხლის პირველი ნაწილის გაუმჯობესებაც მოხდეს, რის საფუძველზეც მოვალეს მიეცემა საშუალება, არსებული 3 თვის ნაცვლად, ფინანსური და სხვა მდგომარეობების გათვალისწინებით, მოითხოვოს დაკისრებული ვალდებულების 1 წლით გადავადება. აღნიშნული ინტერპრეტაციით ამ მუხლმა იმუშავა და საკმაოდ პოზიტიური გამოხმაურებაც მიიღო. იგი მართლაც ემსახურა თავის მიზანს და მოვალეს მისცა დამატებითი და რაც მთავარია, გონივრული ვადა ვალდებულების შესასრულებლად.

2.2. დროებითი მორატორიუმი

მორატორიუმი თავის თავში გულისხმობს ქმედებას, რომლის მიხედვითაც, ხდება გარკვეული ვალდებულებების შესრულების გადადება ამ საკითხის მიმართ საზოგადოების განსაკუთრებული დამოკიდებულებისა და ინტერესის არსებობის გამო.¹²¹ ყველაზე დროული იქნებოდა, რომ მორატორიუმის გამოცხადება პრობლემის წარმოქმნისთანავე, 2009 წლის პირველ ნახევარში მომხდარიყო, როდესაც ნარდობის ხელშეკრულებების მასობრივი დარღვევა დაიწყო და ეს პროცესი

¹²¹ <<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=3&t=26380>> [01.07.2014]

უკონტროლო გახდა. მორატორიუმის შედეგად მხარეებს მიეცემოდათ საშუალება, დროულად მოექებნათ პრობლემის მოგვარების გზები, რაშიც სახელმწიფოც აქტიურად უნდა ყოფილიყო ჩართული მთელი თავისი რესურსებით. საკმარისი იყო, მორატორიუმის შემდეგი შინაარსით მიღება: „2015 წლის პირველ იანვრამდე სასამართლოებმა შეაჩერონ სამშენებლო კომპანიებისა და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შექმნილი ამხანაგობების მიმართ 2008 წლის სექტემბრამდე ბინათმშენებლობის სამუშაოების წარმოების მიზნით აღებულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაგების განხილვა. აგრეთვე, შეჩერდეს სააღსრულებო მოქმედებები და დავის საგანზე მხარეებს შეუნარჩუნდეთ შესაბამისი უფლება-მოვალეობები“. აღნიშნული მორატორიუმის დროული მიღება წარმოქმნილ მდგომარეობაზე, უთუოდ, დადებითად აისახებოდა და დღევანდელისგან რადიკალურად განსხვავებულ სინამდვილეს მივიღებდით.

2.3. სახელმწიფო პოლიტიკის გატარების აუცილებლობა

ამ პროცესში სახელმწიფოს ჩართულობა, პრობლემის სიტემური განხილვის კუთხით, აუცილებელი იყო, რადგან ადვილად შესამჩნევია, რომ ამ 6 წლის მანძილზე, ინდივიდუალური მიდგომა საკითხის მიმართ მხოლოდ ართულებს მის მიმდინარეობას და საჭიროა გარკვეული დამატებითი და ალტერნატიული გზების გამონახვა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, პრობლემა სამუდამოდ დარჩება. ამ მიზეზით კეთილსინდისიერი მენარდეები ვერასდროს მიიღებენ ხელშერულების საგანს, გადახდის უუნარობამდე მისული შემსრულებლები კი ვერასდროს შეძლებენ ამ ურთიერთობების განახლებას.

დასკვნა

ნაშრომში განვითარდა მსჯელობა, რომლის საფუძველზეც დადგინდა, რომ სამშენებლო კომპანიების მიერ გაფორმებული წინასწარი ხელშეკრულება ბინის ნასყიდობის შესახებ არის წმინდა ნარდობის

ხელშეკრულება, რაც დასტურდება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილებითა და ამ ურთიერთობის სამართლებრივი ბუნებისა და ურთიერთობის მიზნის განსაზღვრით.

2008 წელს რუსეთ-საქართველოს შორის განვითარებული საომარი მოქმედებები არის შეცვლილი გარემოება და ფინანსური კრიზისის გამომწვევე მთავარი მიზეზი, რომელიც მიზოზობრივ კავშირშია დარღვეულ ნარდობის ხელშეკრულებებთან, რის საფუძველზეც უნდა განხორციელებულიყო ამ მოვლენების ერთმანეთთან დაკავშირება, თუმცა ამის განხორციელება კრიზისულ პერიოდში შეუძლებელი აღმოჩნდა შესაბამისი ორგანოების რეაგირებისა და უმოქმედობის გამო. ამასთან, მსჯელობისას დადგინდა ის აუცილებელი საკანონმდებლო ცვლილებები, რომელიც ამ კუთხით კანონმდებლობისა და საკითხის უკეთ მოწესრიგებას შეძლებს.

შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებას სსკ-ს 398-ე მუხლი აწესრიგებს, რომელიც განხილული მსჯელობის საფუძველზე გაუმჯობესებას ან ცვლილებას საჭიროებს. ამ ეტაპზე, მუხლის გაუმჯობესებისა და მისი სუბიექტური ელემენტებისგან განცალკევებისათვის საჭიროა, მისი შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბება:

„1. თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი.

2. გარემოებათა ცვლილება უთანაბრდება, როცა წარმოდგენები, რომლებიც ხელშეკრულების საფუძველი გახდა, არასწორი აღმოჩნდა.

3. მხარეები უნდა შეეცადონ, ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუ შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს.“

იმისათვის, რომ რუსეთ-საქართველოს შორის 2008 წლის საომარი მოქმედებების შედეგად გამოწვეული ფინანსური კრიზისის სამშე-

ნებლო სფეროზე უარყოფითი ზეგავლენა შემცირებულიყო და მისი შედეგების თავიდან აცილება მომხდარიყო, საჭირო იყო შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებები საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში და მორატორიუმის გამოცხადება. ცვლილება უნდა შეხებოდა სსსკ-ის 263-ე მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის მიხედვითაც, მხარეთა თხოვნითა და მათი ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, შესაძლებელი გახდება აღსრულების გადადება 1 წლამდე ვადით და ამავე ვადით მისი გადანაწილების მოთხოვნა.

მორატორიუმი, რომლის მიხედვითაც, პირობითად, 2015 წლის პირველ იანვრამდე, სასამართლოები შეაჩერებდნენ სამშენებლო კომპანიებისა და სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მიზნით შექმნილი ამხანაგოების მიმართ, 2008 წლის სექტემბრამდე ბინათმშენებლობის სამუშაოების წარმოების მიზნით აღებულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით დავების განხილვას, აგრეთვე, შეაჩერებდა სააღსრულებო მოქმედებებს, დავის საგანზე მხარეების შესაბამისი უფლება-მოვალეობების შენარჩუნებით.

ამასთან, არსებობდა და არსებობს იმის აუცილებლობა, აღნიშნული პრობლემის მოგვარება განხორციელებულიყო სახელმწიფოს ჩარევით, რითაც მოხდებოდა პრობლემისადმი სისტემური მიდგომის ჩამოყალიბება, სწორედ დასახელებული საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე ვერ განხორციელდებოდა პრობლემის ინდივიდუალურად განხილვა, რაც საშუალებას მისცემდა მენაშენებს, მოეძიებინათ პრობლემის მოგვარებისათვის დამატებითი სახსრები და რესურსები. ყოველივე ამის გათვალისწინებით, ისინი შეძლებდნენ ხელშეკრულებების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგებასა და ორივე მხარის ინტერესები მაქსიმალურად იქნებოდა დაცული.

ბიბლიოგრაფია

1. ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 1999
2. გარიშვილი მ., ზოფერია მ., რომის სამართალი, თბილისი, 2013
3. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, 2005
4. ზოიძე ბ., საკონსტიტუციო კონტროლი და ღირებულებათა წესრიგი საქართველოში, თბილისი, 2007
5. თოდუა მ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 2006
6. იმნაძე დ., სამართალი, 2000
7. მარიამიძე გ., ვალდებულებითი სამართალი (სახელშეკრულებო სამართალი), თბილისი, 2013
8. მეტრეველი ვ., რომის სამართალი (საფუძვლები), თბილისი, 2012
9. ქარდავა ე., შრომის და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთმომართების საკითხისათვის, სამართლის ჟურნალი, №1, 2009
10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, თბილისი, 2001
11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი IV, თბილისი, 2001.
12. ტაბატაძე დ., ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ქართული ბიზნეს სამართლის მიმოხილვა, 2013
13. ჩიტაშვილი ნ., შეცვლილი გარემოებებით წარმოშობილი შესრულების გართულება, სამართლის ჟურნალი, №2, 2011
14. ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის სამართლებრივი რეგულირება, თბილისი, 2001.
15. ძლიერიშვილი ზ., ნარდობის ხელშეკრულების გამიჯვნა სხვა მსგავსი ხელშეკრულებებისგან, რომან შენგელია საიუბილეო კრებული, სამართლის პრობლემები, 2012
16. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, 2011
17. ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, თბილისი, 2010
18. Baranauskas E., Zapolskis P., The Effect of Change In Circumstances on The Performance of Contract, 2009

19. Charman M., Contract Law, Cullompton, Devon, 2007.
20. Fridman G.H.L., The Theory and Practice of Frustration, Chitty's Law Journal, 1977
21. McNair, Arnold D., Frustration of Contract by War, The Law Quarterly Review, 1940
22. Sir Markesinis B., Unberath H., Johnston A., The German Law of Contract, Oxford and Portland, Oregon, 2006
23. Stone R., The Modern Law of Contract, Abingdon, Oxon, 2009
24. Suff M., essential Contract Law, London, 1997
25. Vinay R., Prakash N., The Doctrine of Frustration: It's Development, Features and Anomalies
26. Unidroit Principles of International Commercial Contracts, Rome, 2010
27. Zhang M., Chinese contract law, Leiden the Netherlands, 2006
28. Zimmermann R., The Law of Obligation, Roman Foundation of Civilian Tradition, Johannesburg, 1990

სამართლებრივი აქტები

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი
3. „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ საქართველოს კანონი
4. საქართველოს პრეზიდენტის 2008 წლის 9 აგვისტოს ბრძანებულება №402 „საქართველოს მთელს ტერიტორიაზე საომარი მდგომარეობის და სრული მობილიზაციის გამოცხადების შესახებ“
5. საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის 2009 წლის 12 ნოემბრის აქტი №03-03/108.
6. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ადმინისტრაციული დაპირება უძრავი ქონების შესყიდვის შესახებ, ქ თბილისის მთავრობის 2011 წლის 15 აპრილს №08.38.321 და №23.23.959 დადგენილების საფუძველზე

სასამართლო გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 6 ივლისის გადაწყვეტილება №ას-7-6-2010
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 7 მარტის გადაწყვეტილება №ას-11 62-1091-2012.
3. Printing and Numerical Registering Co. v. Sampson, L.R 19 eq. 1875.

ელექტრონული წყაროები

<<http://www.ag.gov.au/Consultations/Documents/ReviewofAustraliancontractlaw/Changingcircumstancesandhardship.pdf>> [16.01.2014].
<http://en.wikipedia.org/wiki/King%E2%80%99s_Bench> [25.06.2014]
<<http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=3&t=26380>> [01.07.2014]